



第28期(2019年10月期)決算説明会資料  
2019年12月17日

## 第28期決算概要

第28期 決算ハイライト	4
第28期 決算実績	5
業績予想	6
投資主価値向上に向けた現状の課題と今後の取り組み	7
第23期～第28期の物件入替実績と今後の物件入替方針	8
プロシード金山3取得	9
物件入替による効果	10
安定的な稼働率の推移と背景	11
運用資産に関する賃貸借条件の状況	12
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第23期末～第28期末の入居実績)	13
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	14
資産価値向上のための取り組み	15
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	16
LTVの推移	17
投資法人債の概要及び財務状況	18
リファイナンス後(2019年11月25日)の有利子負債の状況	19
投資口価格の推移	20
投資主の状況(2019年10月31日現在)	21

## 今後の運用方針

第29期以降の運用方針	24
分配金の推移	25
分配金の内訳(第23期～第28期)	26
スタートグループの協力体制	27
ウェアハウジング中の物件	28
スポンサー等による開発物件	30
スタートグループの開発プロジェクト	31
PFI・PPPの事業規模	32
運用会社のコンサルティング事例	33
スタートグループによる進行中の事業例	39
運用会社の取り組み事例	40

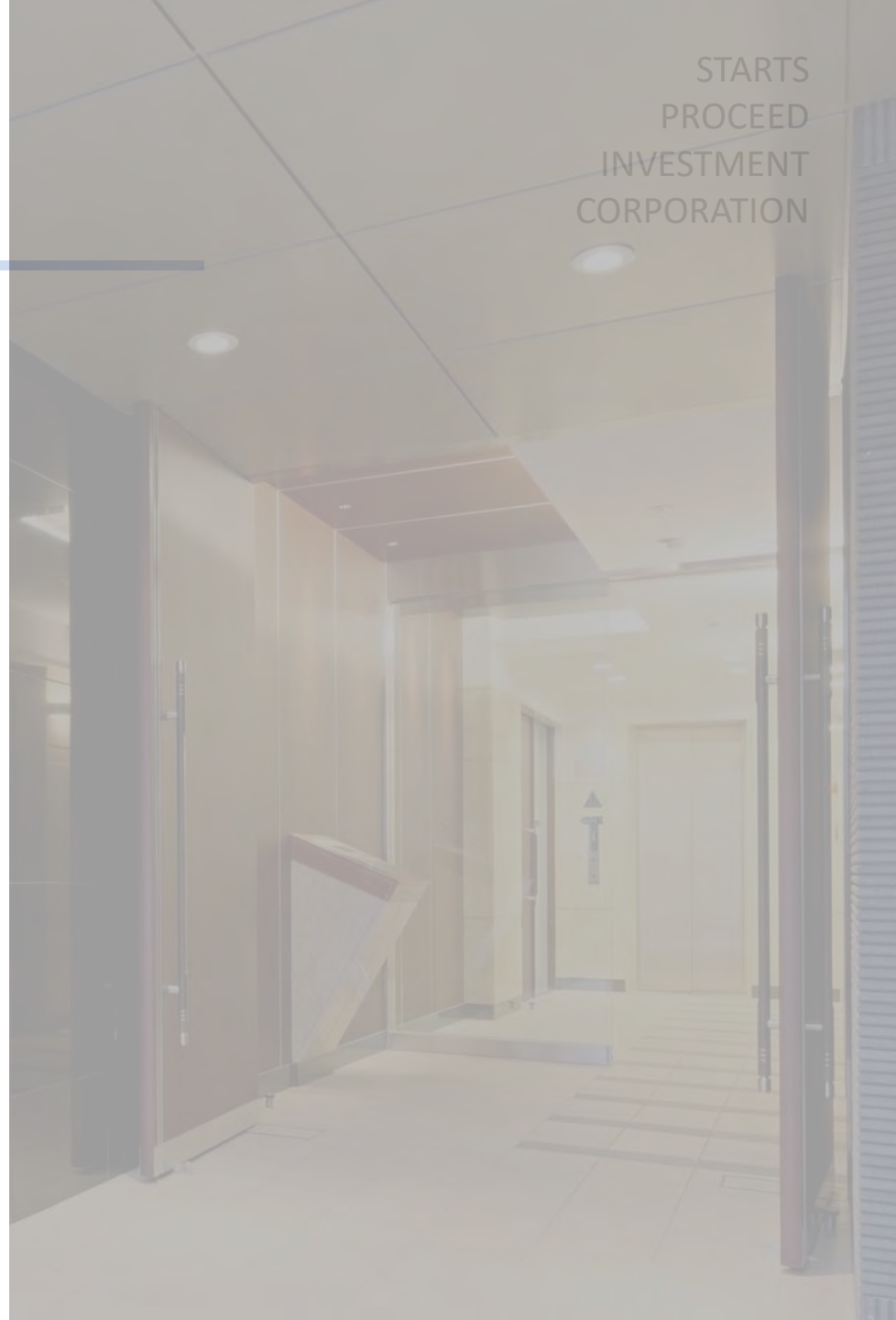
## 参考資料

貸借対照表	42
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	43
キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標	44
有利子負債の状況(2019年10月31日現在)	45
ポートフォリオマップ(2019年10月31日現在)	48
ポートフォリオ方針及び現在の状況	49
主要物件の収益状況(第28期実績)	50
ポートフォリオ一覧(2019年10月31日現在)	51

## 運用会社の概要

スタートアセットマネジメント株式会社	55
注意事項	57

## 第28期決算概要



## ■ 第28期 1口当たり分配金

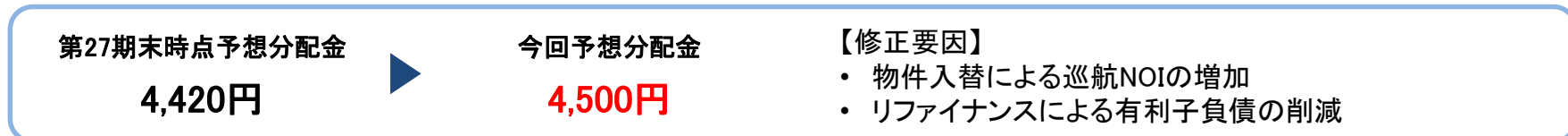


(注1) 特定資産の譲渡による譲渡益の発生等に伴い、一口当たり分配金の予想の修正を行いました。

## ■ 第28期 運用サマリー

外部成長	ポートフォリオの質的向上を指向	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (C-13)プロシード東川口を譲渡、譲渡益5百万円</li> <li>■ (G-35)プロシード金山3を取得、取得価格770百万円</li> <li>■ 物件入替による巡航NOIの増加</li> </ul>
内部成長	安定的な資産運用を継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 期中平均稼働率 96.0%</li> <li>■ 第3期以降継続して稼働率95%以上を維持</li> </ul>
財務状況	財務の健全化を維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 投資法人債を起債し、調達コストを低減(第29期)</li> <li>■ 総資産LTV 50.8%</li> <li>■ 鑑定LTV 46.7%</li> <li>■ 固定化比率 28.4%</li> </ul>

## ■ 第29期 予想分配金の修正



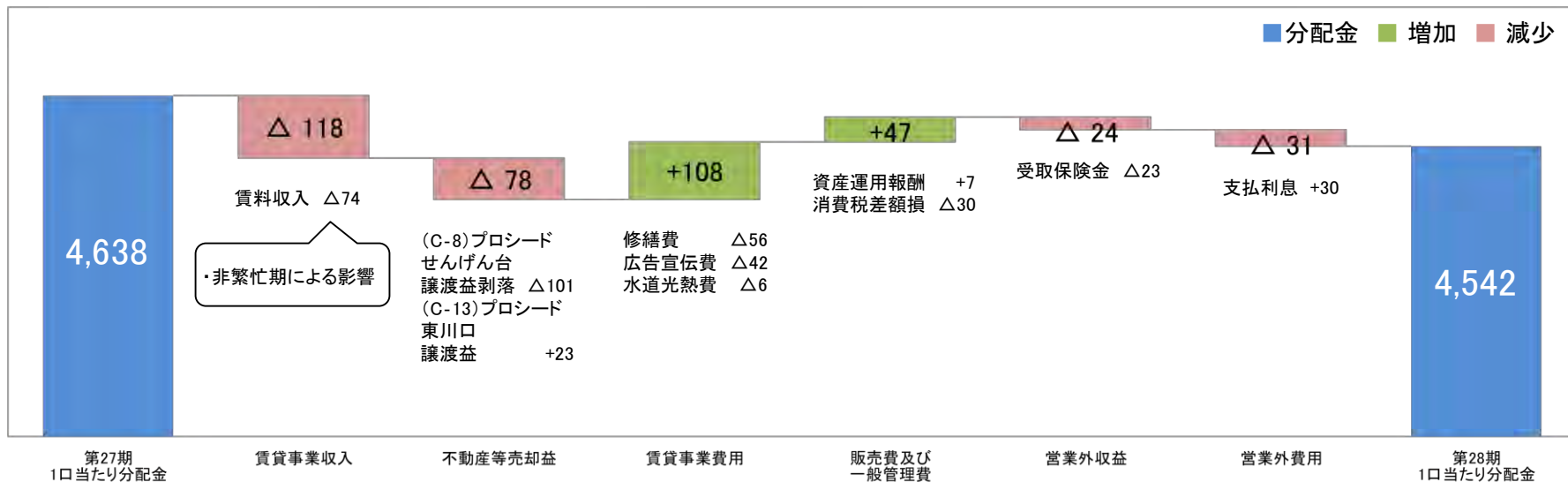
(注2) 金額は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

## ■ 第27期実績及び第28期予想との比較

	第27期実績	第28期実績	対前期比	第28期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,144	3,094	△ 49	3,074	20
営業費用(百万円)	1,769	1,730	△ 39	1,738	△ 7
営業利益(百万円)	1,374	1,364	△ 10	1,336	27
経常利益(百万円)	1,178	1,154	△ 24	1,123	30
当期純利益(百万円)	1,177	1,152	△ 24	1,121	30
1口当たり分配金(円)	4,638	4,542	△ 96	4,420	122
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	96.4	96.0	△ 0.4	95.6	0.4

## ■ 第28期分配金の主な増減要因

(一口当たり円)

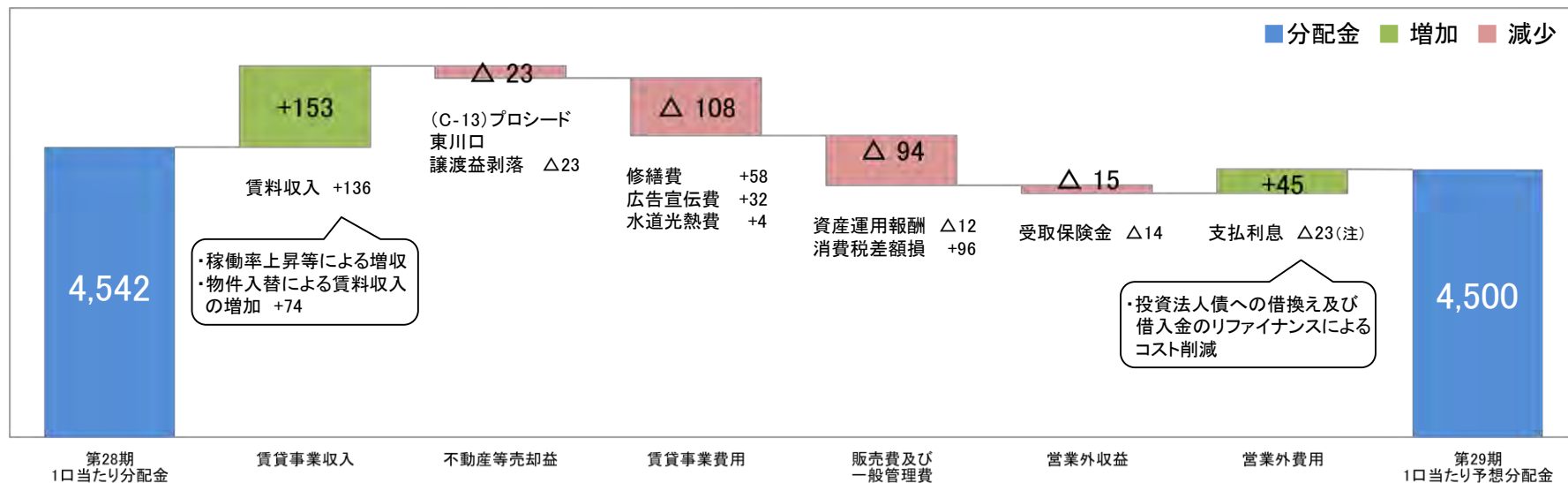


## ■ 第29期・第30期予想

	第28期実績	第29期予想	対前期比	第30期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,094	3,128	33	3,095	△ 33
営業費用(百万円)	1,730	1,781	51	1,755	△ 26
営業利益(百万円)	1,364	1,346	△ 18	1,339	△ 6
経常利益(百万円)	1,154	1,144	△ 10	1,131	△ 12
当期純利益(百万円)	1,152	1,142	△ 10	1,129	△ 12
1口当たり分配金(円)	4,542	4,500	△ 42	4,450	△ 50
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	96.0	96.3	0.3	95.7	△ 0.6

## ■ 第29期予想分配金の主な増減要因

(一口当たり円)



(注) 投資法人債利息を含みます。



## ■ 本投資法人が認識する課題

- ・NAV倍率は前期末の0.8倍程度から第28期末**1.0倍**まで上昇しているものの、競合銘柄対比としては低い  
ため引き続き投資口の評価を高める必要
- ・競合REIT対比、**規模の観点で劣位**した状況にあり、安定性の高い魅力あるポートフォリオの構築が必要



## ■ 本投資法人が今後実施すべき取り組み

現状の課題を踏まえて、投資主価値向上により重点を置いた施策を継続して実施

### ① 機動的な物件入替を通じたポートフォリオの質的向上

- ・ 高い不動産価格を活かした譲渡益を還元
- ・ 中長期的なNOIの向上に努めるべく、物件の取得も同時に検討

### ② パイプライン物件の取得を通じた、流動性・安定性の向上

- ・ 競争力が高いスポンサー開発物件等の取得を通じて、安定性の高い魅力あるポートフォリオを構築

### ③ 余剰資金を活用した自己投資口取得による投資主への還元

- ・ 余剰資金の積極的な活用方法である自己投資口の取得を検討することで還元策を強化

# 第23期～第28期の物件入替実績と今後の物件入替方針

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第28期の物件入替により+4,593百万円の資産規模増加及び+341百万円の譲渡益・交換差益(うち99百万円は圧縮積立金として内部留保しています。)を獲得しており、今後も継続的な物件入替と投資主への還元を検討していきます。

	第23期 (2017年4月期)	第24期・第25期 (2017年10月期・2018年4月期)	第26期・第27期 (2018年10月期・2019年4月期)	第28期 (2019年10月期)	継続的な取り組みの実施
取得	<p>東京</p>  <p>ライフサポート レジデンス船堀駅前</p>	<p>東京</p>  <p>プロシード錦糸町</p> <p>千葉</p>  <p>プロシードK2   プロシードK3 アネックス   プロシードK5</p> <p>宮城</p>  <p>プロシード 仙台上杉</p>	<p>千葉</p>  <p>プロシード市川妙典Ⅱ</p>	<p>愛知</p>  <p>プロシード金山3</p>	<h2>今後の物件入替方針</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>東京外周部の築古物件に関して譲渡を検討</li> <li>譲渡益は投資主還元として分配金に上乘せするほか、取得資金として使用を検討</li> <li>譲渡物件以上の取得を行い、ポートフォリオの質的向上に加え、着実な外部成長を行う</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>投資主価値 最大化の実現</b></p>
	<p>取得価格:380百万円 鑑定評価額:401百万円 築年数:4.2年</p>	<p>取得価格:5,422百万円 鑑定評価額:5,520百万円 平均築年数:12.1年</p>	<p>取得価格:800百万円 鑑定評価額:810百万円 築年数:15.2年</p>	<p>取得価格:770百万円 鑑定評価額:824百万円 築年数:1.1年</p>	
譲渡	<p>譲渡価格:365百万円 鑑定評価額:365百万円 平均築年数:26.2年 交換差益:15百万円</p>	<p>譲渡価格:2,343百万円 鑑定評価額:2,319百万円 平均築年数:24.8年 譲渡益:294百万円</p>	<p>譲渡価格:300百万円 鑑定評価額:311百万円 築年数:27.9年 譲渡益:25百万円</p>	<p>譲渡価格:205百万円 鑑定評価額:197百万円 築年数:26.6年 譲渡益:5百万円</p>	
	<p>北海道</p>  <p>プロシードせんげん台</p>	<p>北海道</p>  <p>愛媛 新潟</p> <p>福岡</p> 	<p>埼玉</p>  <p>プロシード東川口</p>	<p>埼玉</p>  <p>プロシード東川口</p>	

(注) 取得の鑑定評価額は取得直前の金額、譲渡の鑑定評価額は譲渡の前期末時点の金額です。



- 2019年10月1日、プロシード金山3を取得しました。
- 本物件はスタートズグループによって設計施工された物件です。
- 取得価格は770百万円、鑑定評価額(2019年8月31日時点)は824百万円、取得時の築年数は1.1年でした。



稼働率: 94.0%  
(2019年10月31日時点)

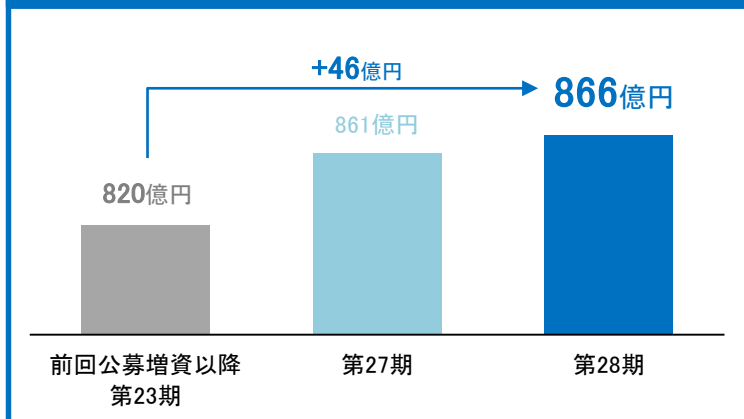


## < 物件概要 >

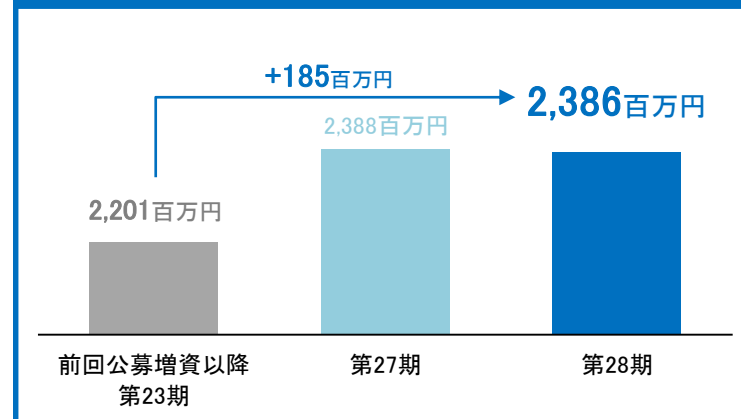
構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上13階建  
 竣工年月: 2018年8月9日  
 賃貸戸数(間取り): 1K 48戸 1LDK 12戸 計60戸  
 所在地: 愛知県名古屋市中区正木二丁目4番26号  
 敷地面積: 465.41㎡  
 延床面積: 2,008.86㎡  
 建築用途: 共同住宅  
 用地域: 近隣商業地域

物件入替によって投資主価値を増大させるとともに、資産規模の拡大を達成してきました。今後も継続的な取り組みにより、さらなる成長と投資主価値の向上を目指していきます。

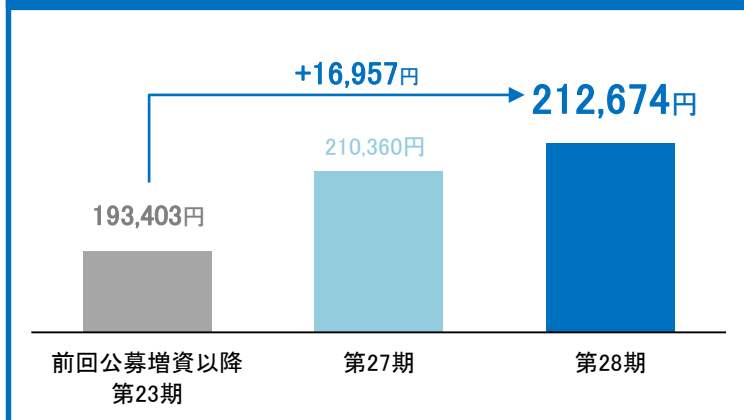
## 取得価格総額



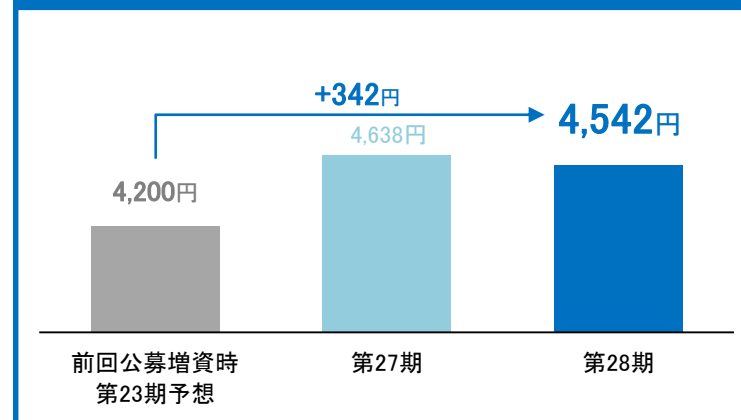
## NOI



## 1口当たりNAV

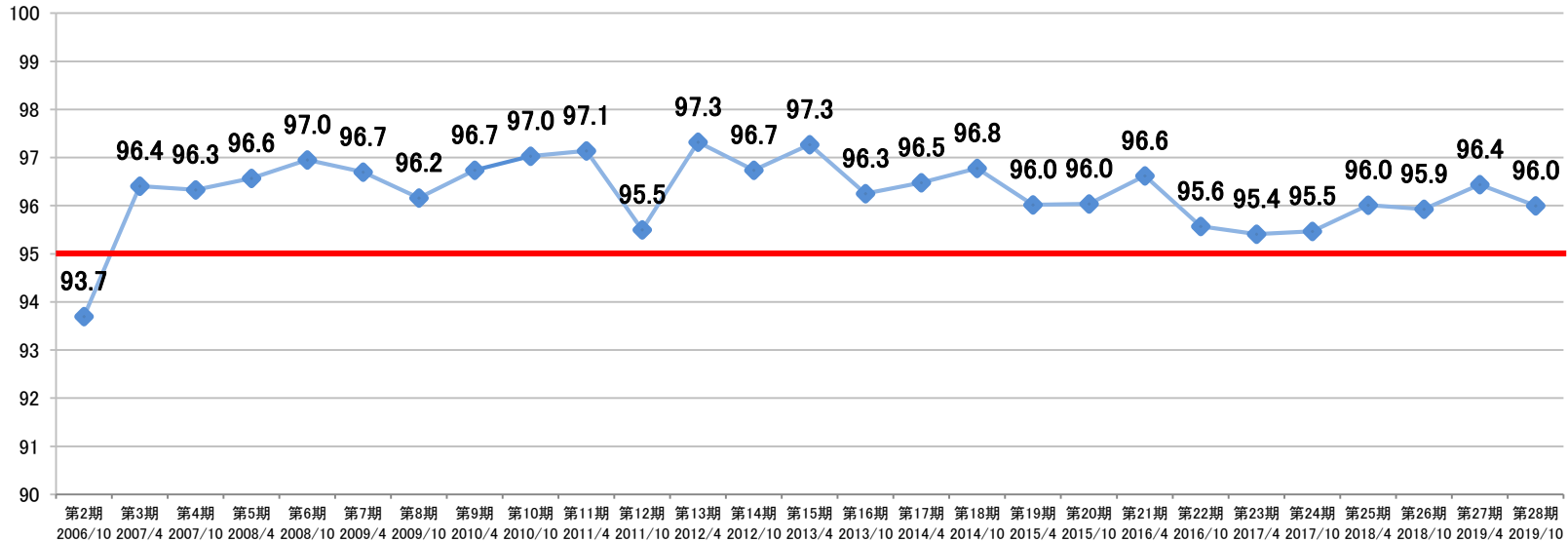


## 1口当たり分配金



## ■稼働率の推移(第2期～第28期)

本投資法人の所有する物件は**第3期以降、継続して稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。今後もその継続を目標として安定的な資産運用を行っていきます。



## ■高稼働率維持の背景

### ①スタートグループ全体での協力体制

- ・ 全国664店舗(2019年10月31日時点)を展開するピタットハウスによる安定的なリーシング活動
- ・ スタートグループの総力が最大限発揮される東西線沿線を中心としたドミナントエリアでの優位性

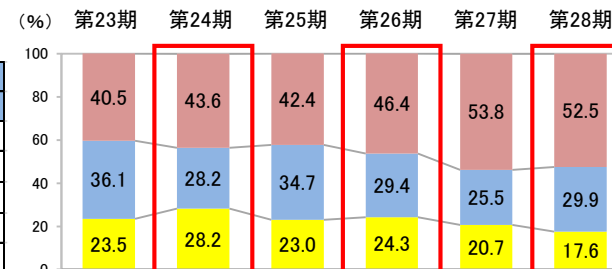
### ②市場のニーズに向けたポートフォリオ構築

- ・ 最も需要が安定していると考えられる平均的な所得層向けの物件を投資対象に設定
- ・ 東京23区と東京近郊を兼ね備えた物件取得により、安定性と高い収益性を両立したポートフォリオを構築

## ■ 契約時の賃料設定 (注1)

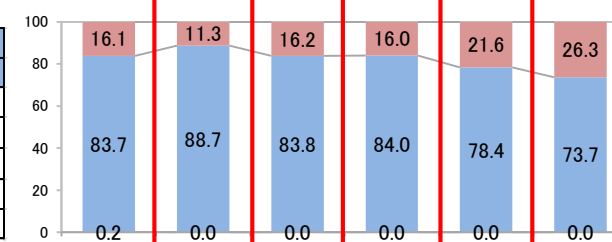
### 新規契約時と従前契約時の賃料差

	第23期		第24期		第25期		第26期		第27期		第28期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	231件	815	178件	469	214件	696	191件	718	278件	841	218件	565
現状維持	206件	0	115件	0	175件	0	121件	0	132件	0	124件	0
減額	134件	△ 549	115件	△ 433	116件	△ 406	100件	△ 440	107件	353	73件	△ 261
合計	571件	266	408件	35	505件	290	412件	278	517件	488	415件	303
変動率(注2)	0.5%		0.1%		0.6%		0.7%		1.1%		0.8%	



### 更新時の賃料改定

	第23期		第24期		第25期		第26期		第27期		第28期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	65件	180	44件	63	96件	165	75件	116	126件	197	120件	183
現状維持	338件	0	345件	0	496件	0	395件	0	456件	0	337件	0
減額	1件	△ 8	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0
合計	404件	172	389件	63	592件	165	470件	116	582件	197	457件	183
変動率(注2)	0.4%		0.2%		0.2%		0.3%		0.4%		0.4%	



(注1) 条件設定における数値はパススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

(注2) 入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料と共益費の合計額に対する入替後の月額賃料と共益費の合計額の変動率をいいます。

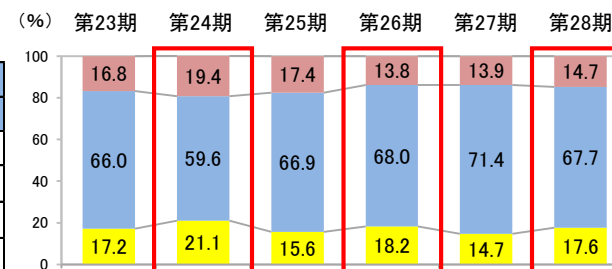
入替後の月額賃料と共益費の合計を入替前の月額賃料と共益費の合計で除して算出します。

■ 増額 ■ 維持 ■ 減額

## ■ 契約時の礼金設定および賃料比 (注3)

### 新規契約時と従前契約時の礼金差

	第23期		第24期		第25期		第26期		第27期		第28期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	96件	10,363	79件	8,563	88件	9,635	57件	6,470	72件	7,762	61件	6,277
現状維持	377件	0	243件	0	338件	0	280件	62	369件	189	281件	103
減額	98件	△ 8,802	86件	△ 7,580	79件	△ 7,104	75件	△ 6,284	76件	△ 6,967	73件	△ 6,092
合計	571件	1,561	408件	983	505件	2,531	412件	247	517件	984	415件	287



### 合計額及び賃料比 (期末時点)

	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
礼金合計	216,374	216,834	234,352	235,488	234,787	238,145
賃料合計	392,824	389,460	416,229	420,606	418,680	422,007
賃料比	0.55ヶ月分	0.55ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分

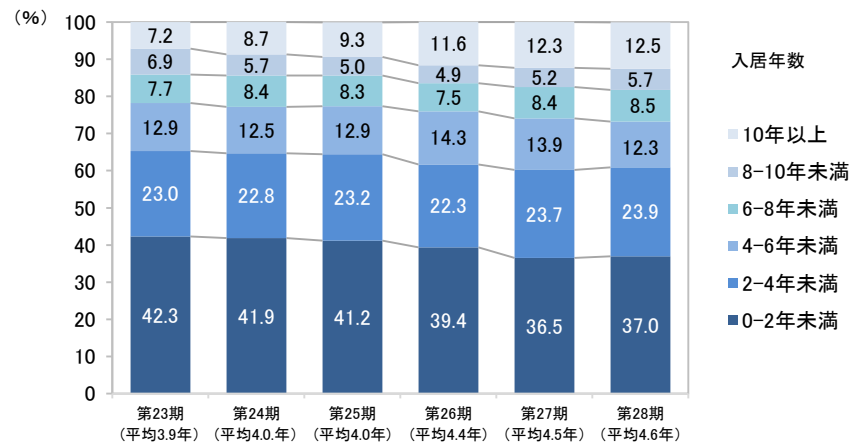
■ 増額 ■ 維持 ■ 減額

(注3) 賃料比の算出は、賃貸借契約書に記載された賃料と募集賃料の合計額から算出し、共益費は除外しています。またパススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

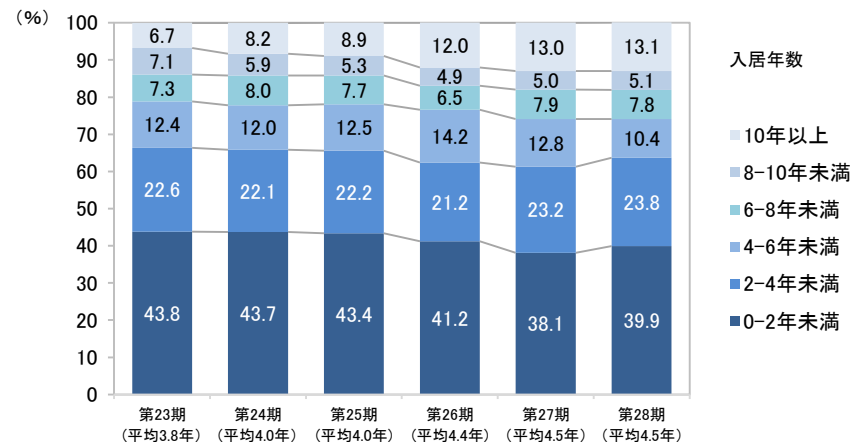
# 運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第23期末～第28期末の入居実績)

各住居タイプで平均入居期間が伸びており、コスト低減、更新料増収等に寄与しています。

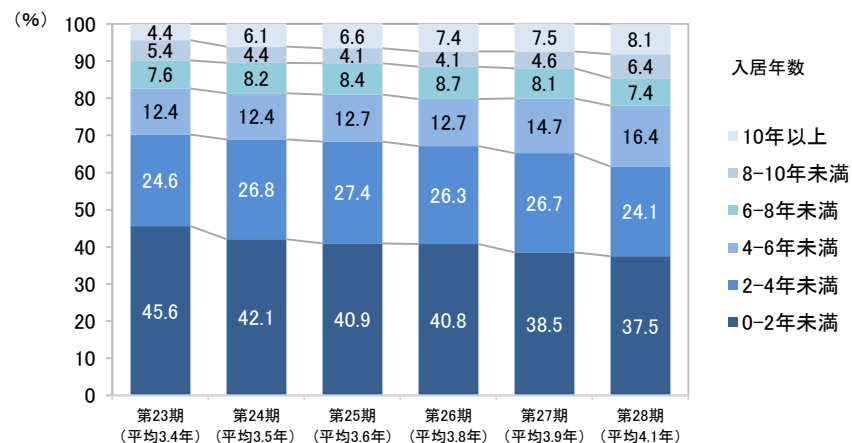
## 全体 (第23期末:平均3.9年→第28期末:平均4.6年)



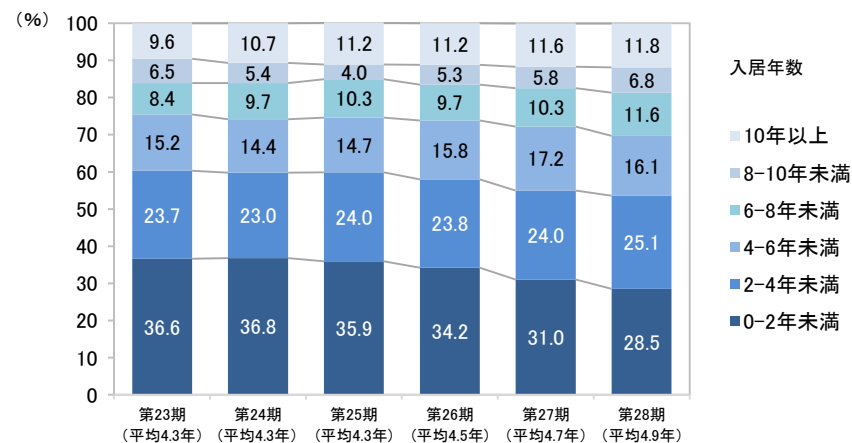
## シングル (第23期末:平均3.8年→第28期末:平均4.5年)



## DINKS (第23期末:平均3.4年→第28期末:平均4.1年)



## ファミリー (第23期末:平均4.3年→第28期末:平均4.9年)



(注)・「入居年数」は、各期末時点での入居世帯の入居年数毎に集計しています。

- ・賃貸住宅を対象としているため、(G-23)グループホームたのしい家大正及び(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前は集計から除外しています。
- ・全体には空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。
- ・全体・シングル・DINKS・ファミリーの各平均入居期間は、小数第2位以下を切捨てにしています。



## ■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

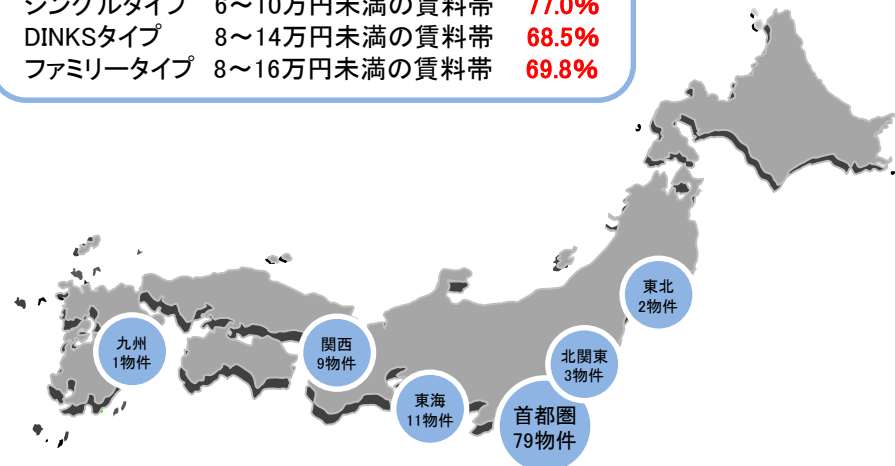
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料 (注)

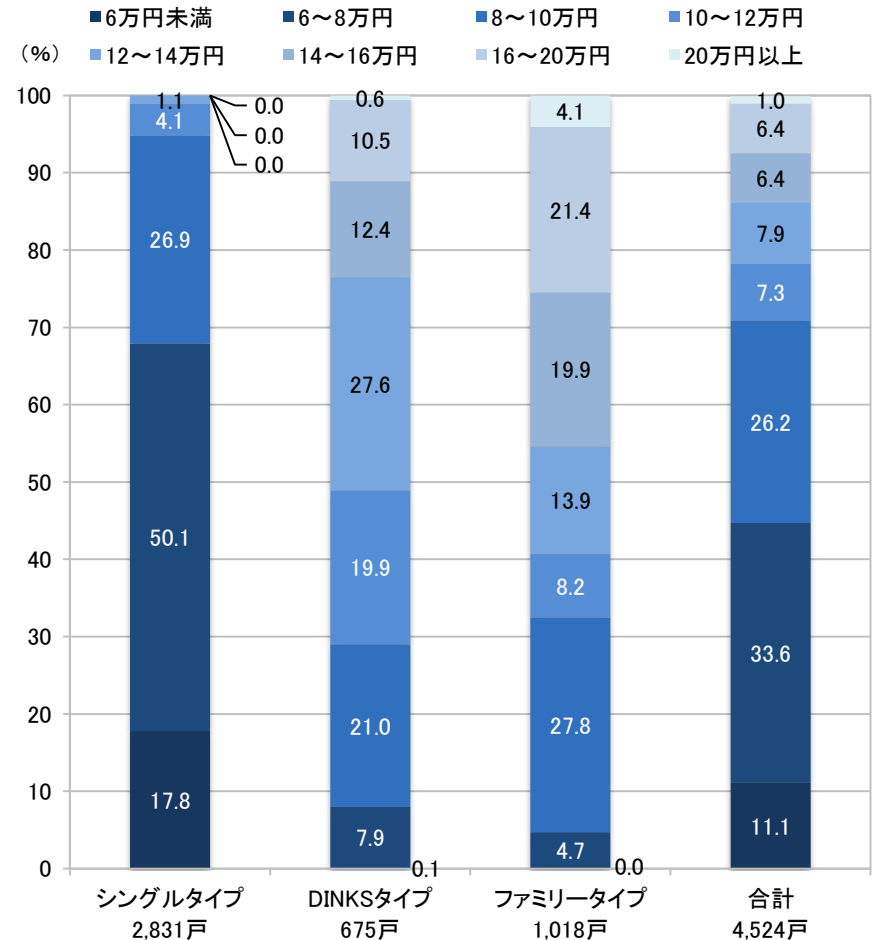
住戸タイプ	平均賃料(円)	
	第27期末	第28期末
シングルタイプ	73,897	73,948
DINKSタイプ	119,471	119,631
ファミリータイプ	132,348	132,598
全タイプ平均	93,849	93,962

本投資法人のポートフォリオの特徴  
平均的な所得層向け

シングルタイプ 6～10万円未満の賃料帯 **77.0%**  
DINKSタイプ 8～14万円未満の賃料帯 **68.5%**  
ファミリータイプ 8～16万円未満の賃料帯 **69.8%**



住戸タイプ別賃料帯 (注)



(注)・住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第27期末より第28期末まで継続して運用している105物件(9月27日に譲渡した(G-13)プロシード東川口、10月1日に取得した(G-35)プロシード金山3を除いています。)のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、パススルー契約の住戸(4,524戸)を対象としています。

・平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。

・平均賃料の増減割合並びにタイプ別賃料帯の割合は、小数第2位以下を四捨五入しています。



コスト削減のため共用部の照明をLEDへ変更  
資産価値向上に寄与する外装リフレッシュ工事を実施

## ■ プロシード本八幡/外装リフレッシュ工事(2019年9月竣工)

< Before >



< After >



## ■ プロシード都立大学/外壁改修工事(2019年9月竣工)

< Before >



< After >

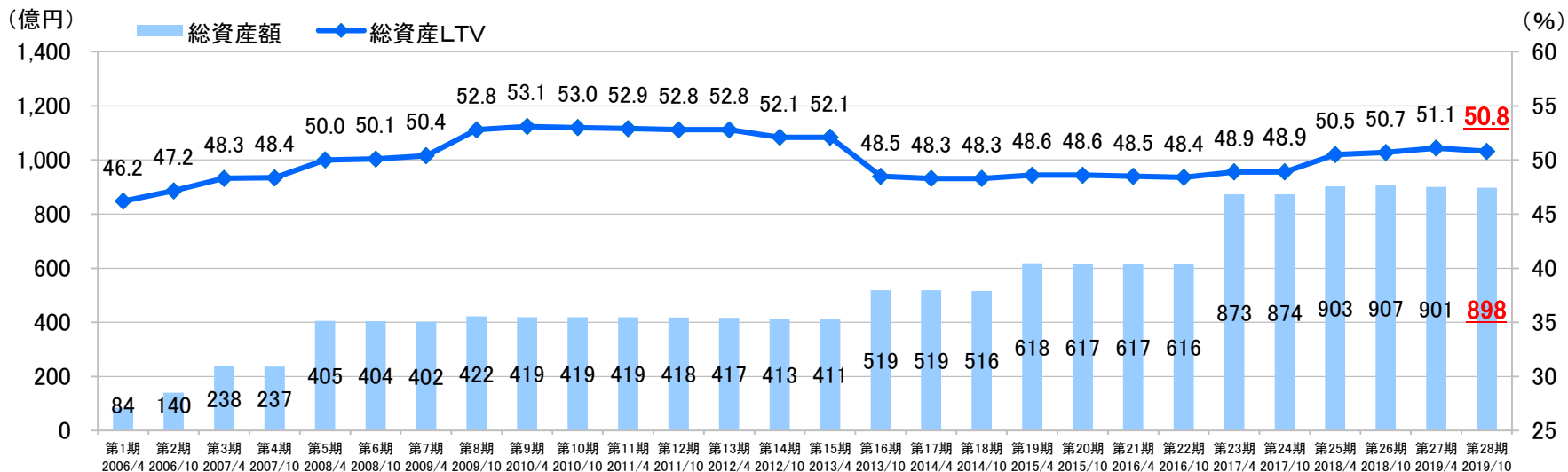


- 第28期の鑑定評価額は977.7億円となり、対前期比で7.4億円増加しています。
- 含み益は121.8億円(帳簿価額対比14.2%)となり、対前期比で5.8億円増加しています。
- NOI利回り(取得価格ベース)は、全体で5.5%となっています。

	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)		期末稼働率 (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (取得価格ベース) (%)		NOI利回り (鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
			取得時	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
首都圏主要都市	60,940	59,929	68,878	68,774	97.4	97.2	1,734	1,731	5.7	5.7	5.0	5.0	4.2	4.2
政令指定都市	24,165	24,221	26,321	27,161	93.6	92.4	598	607	5.1	5.0	4.5	4.5	3.7	3.7
地方主要都市	1,576	1,436	1,833	1,841	92.6	90.2	47	48	6.0	6.1	5.2	5.3	3.7	3.8
合計	86,681	85,587	97,032	97,776	96.3	95.7	2,380	2,386	5.5	5.5	4.9	4.9	4.1	4.1

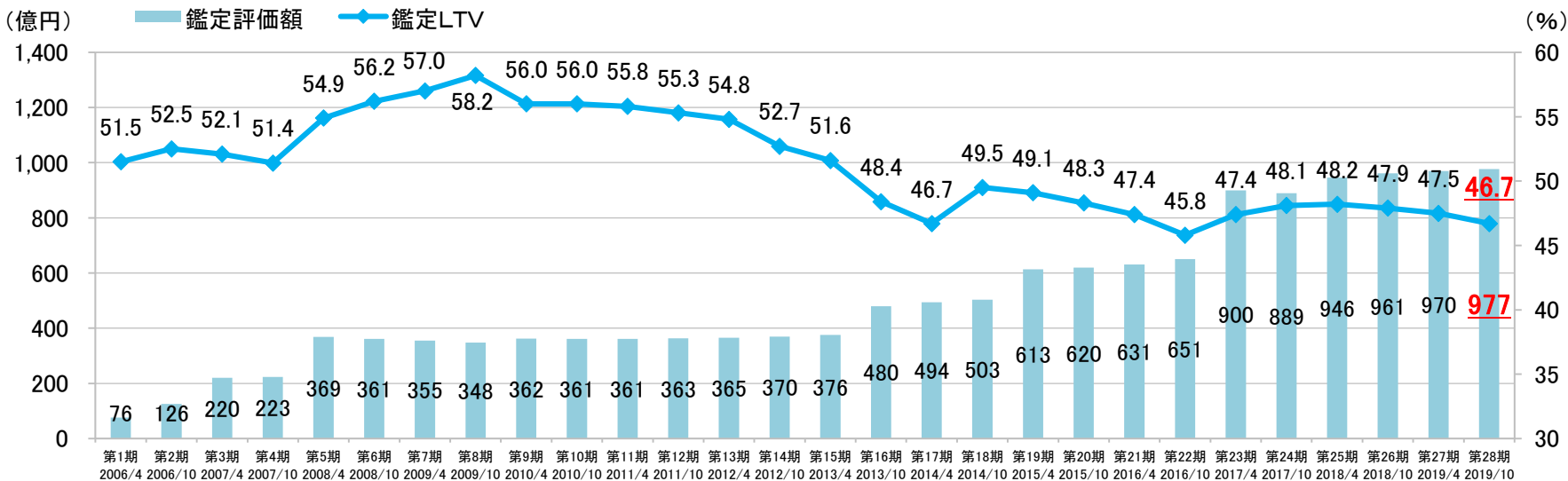
(注)「NOI利回り」は、年換算したNOI実績を取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値です。

## ■ 総資産額及びLTV推移(注1)



(注1)本グラフ内の「LTV」は、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みます。)を期末総資産額で除して算出しています。

## ■ 鑑定評価額及びLTV推移(注2)



(注2)本グラフ内の「LTV」は、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みません。)を期末鑑定評価額で除して算出しています。

## ■ 投資法人債の起債

### 発行条件

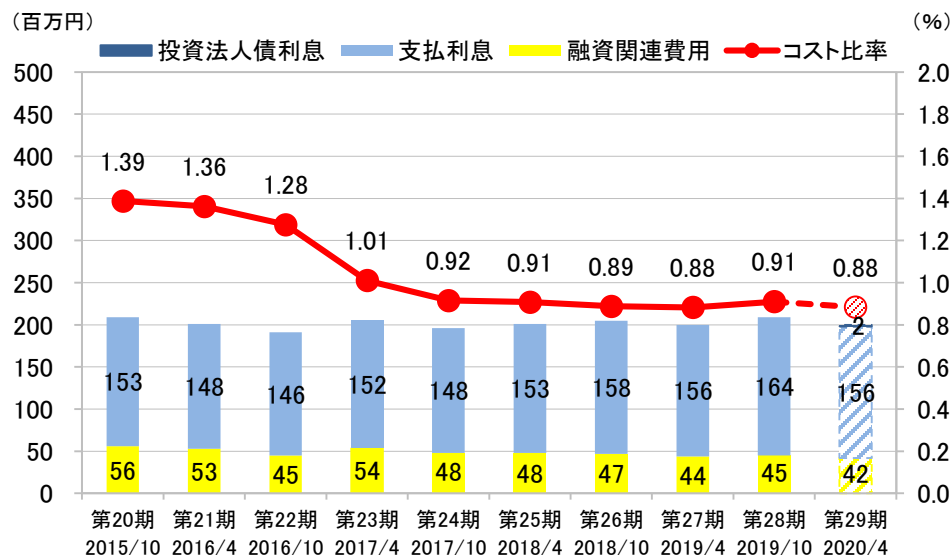
年限	5年
発行額	10億円
クーポン	0.47%
条件決定日	2019年11月12日
払込日	2019年11月18日
償還日	2024年11月18日
主幹事	みずほ証券/SMBC日興証券

- 初の一般募集による投資法人債の成功により、投資口及びローンでの資金調達に加わる新たな調達手段を獲得
- 低金利による調達に成功

## ■ 第28期末有利子負債残高(2019年10月31日)

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	6,820百万円
長期借入金	38,826百万円
借入金合計	45,646百万円
有利子負債比率	50.8%

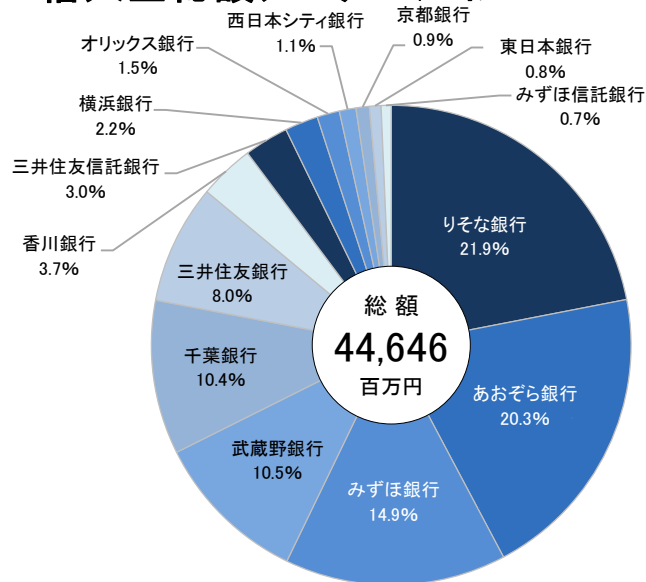
## ■ 有利子負債コストの推移



## ■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR) : A- (安定的)

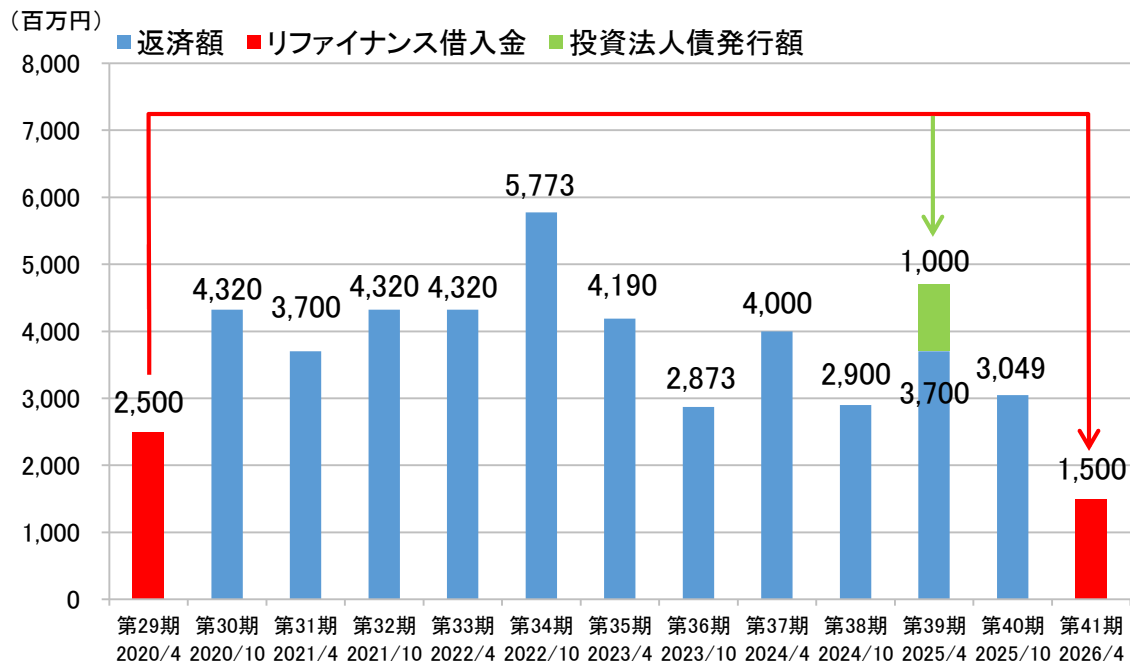
## 借入金総額アロケーション



## 借入先の内訳

借入先	借入残高(百万円)
りそな銀行	9,799
あおぞら銀行	9,059
みずほ銀行	6,663
武蔵野銀行	4,672
千葉銀行	4,632
三井住友銀行	3,591
香川銀行	1,666
三井住友信託銀行	1,337
横浜銀行	1,000
オリックス銀行	676
西日本シティ銀行	500
京都銀行	400
東日本銀行	350
みずほ信託銀行	300
合計	44,646

## 有利子負債返済期の分散状況



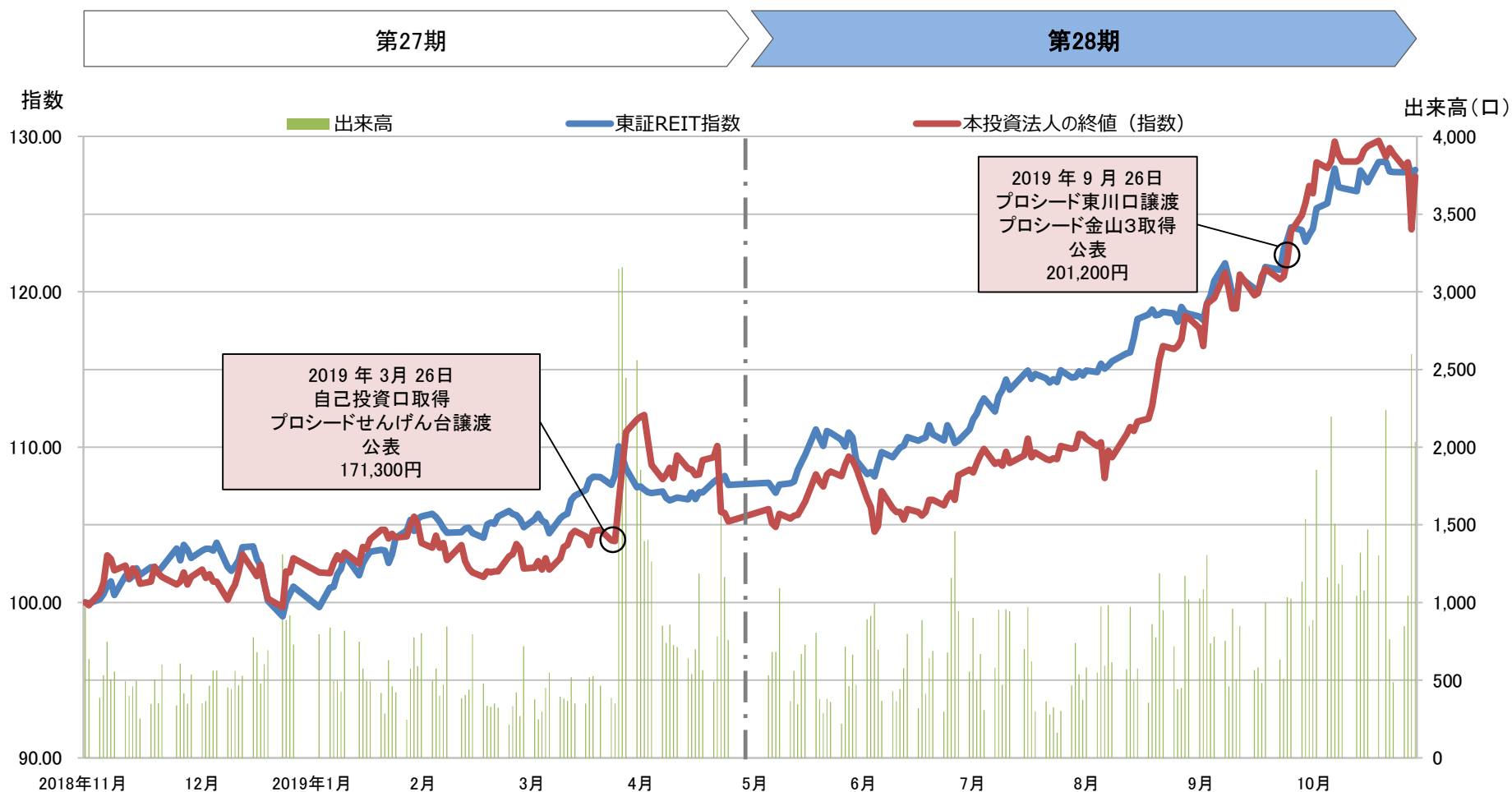
## 2019年11月25日リファイナンス20概要

金額	期間	固定金利
1,500百万円	6年	0.87%

## 平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

	第24期末	第25期末	第26期末	第27期末	第28期末	2019年11月25日 リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.9	3.0	2.8	2.8	2.7	3.0
固定化比率(%)	29.0	27.2	21.5	21.5	28.4	28.4
平均金利(%)	0.69	0.69	0.69	0.69	0.72	0.69

第28期中における投資口価格の終値ベース最高値は**213,800円**(2019年10月21日)、最安値は**172,300円**(2019年6月5日)でした。

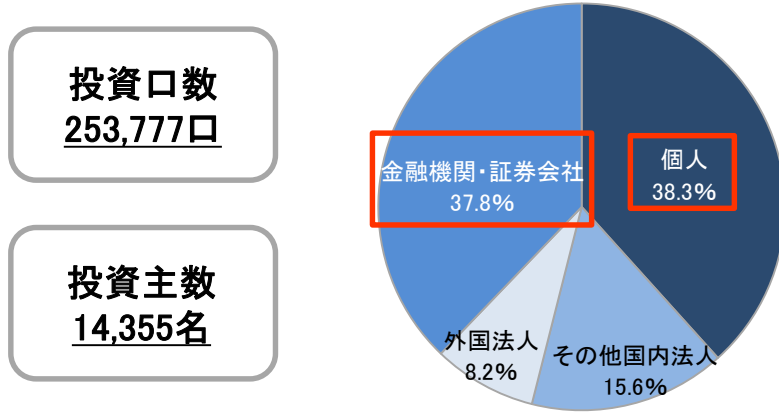


(注) 本投資法人第27期期首の投資口価格終値164,800円及び同日付東証リート指数1,756.08を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2019年10月31日まで併示しています。

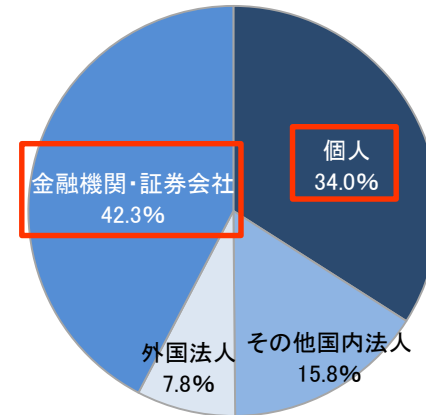


## ■ 第27・28期末の投資主及び投資口の構成

第27期末の投資口の構成



第28期末の投資口の構成

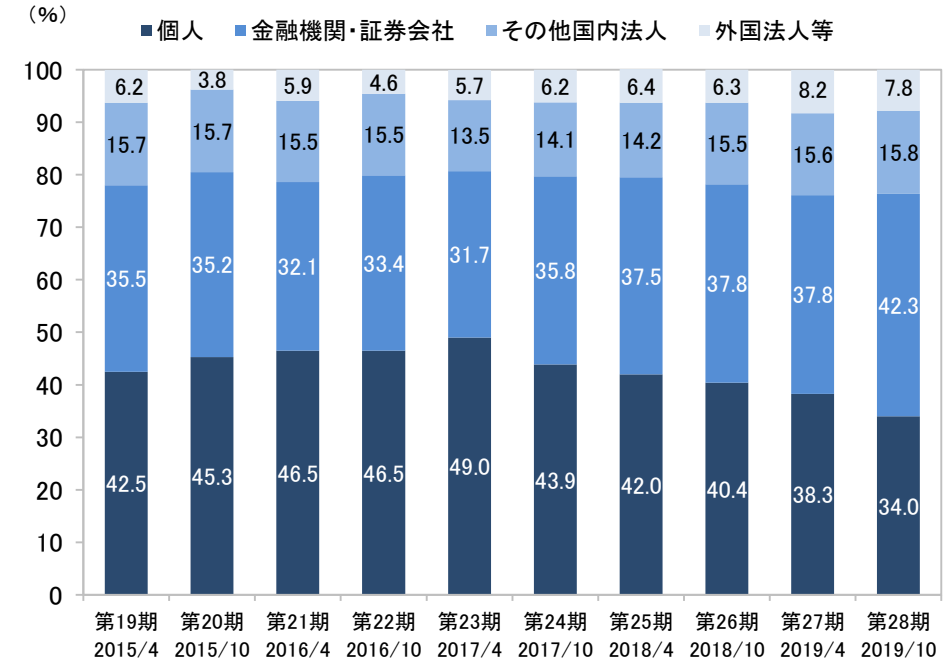


## ■ 第28期末の主要投資主

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	41,803	16.47
2 スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,928	10.21
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	9,708	3.82
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,247	2.46
6 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,947	1.55
7 近畿産業信用組合	3,313	1.30
8 上田八木短資株式会社	2,340	0.92
9 個人	2,000	0.78
10 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,939	0.76
11 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,929	0.76
12 JPモルガン証券株式会社	1,671	0.65
13 モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	1,511	0.59
14 SMBC日興証券株式会社	1,464	0.57
15 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR STATE STREET BANK LUXEMBOURG SCA ON BEHALF OF ITS CLIENTS : CLIENT OMNI OM25	1,314	0.51
16 MLI STOCK LOAN	1,313	0.51
16 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,304	0.51
16 MSCO CUSTOMER SECURITIES	1,258	0.49
19 UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,129	0.44
20 吉田商事株式会社	1,000	0.39
20 米沢信用金庫	1,000	0.39
20 播州信用金庫	1,000	0.39
合計	147,271	58.03

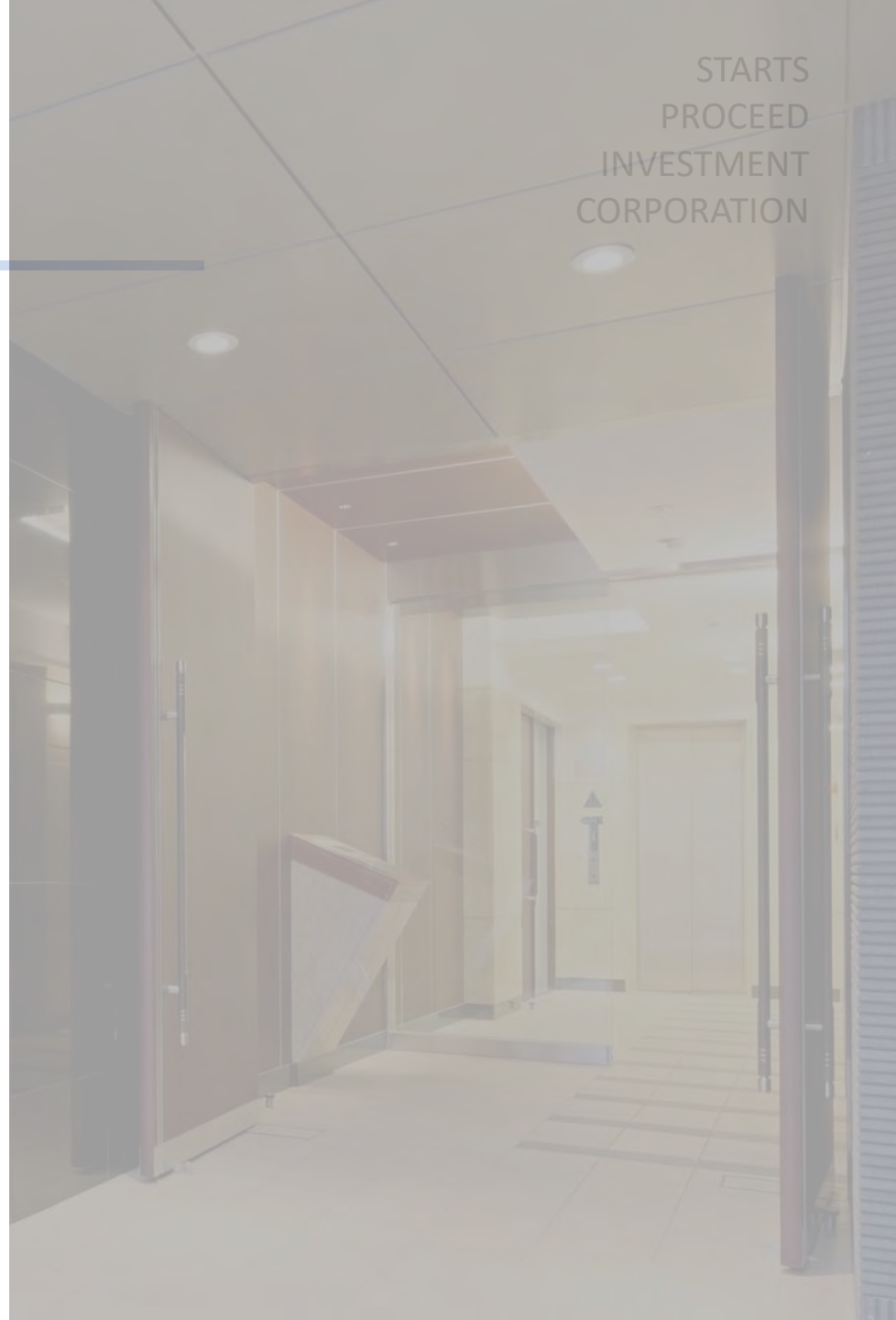
(注)投資主比率は、小数第2位未満を切捨てにしています。

## ■ 投資主構成の推移(第19期～第28期)





## 今後の運用方針



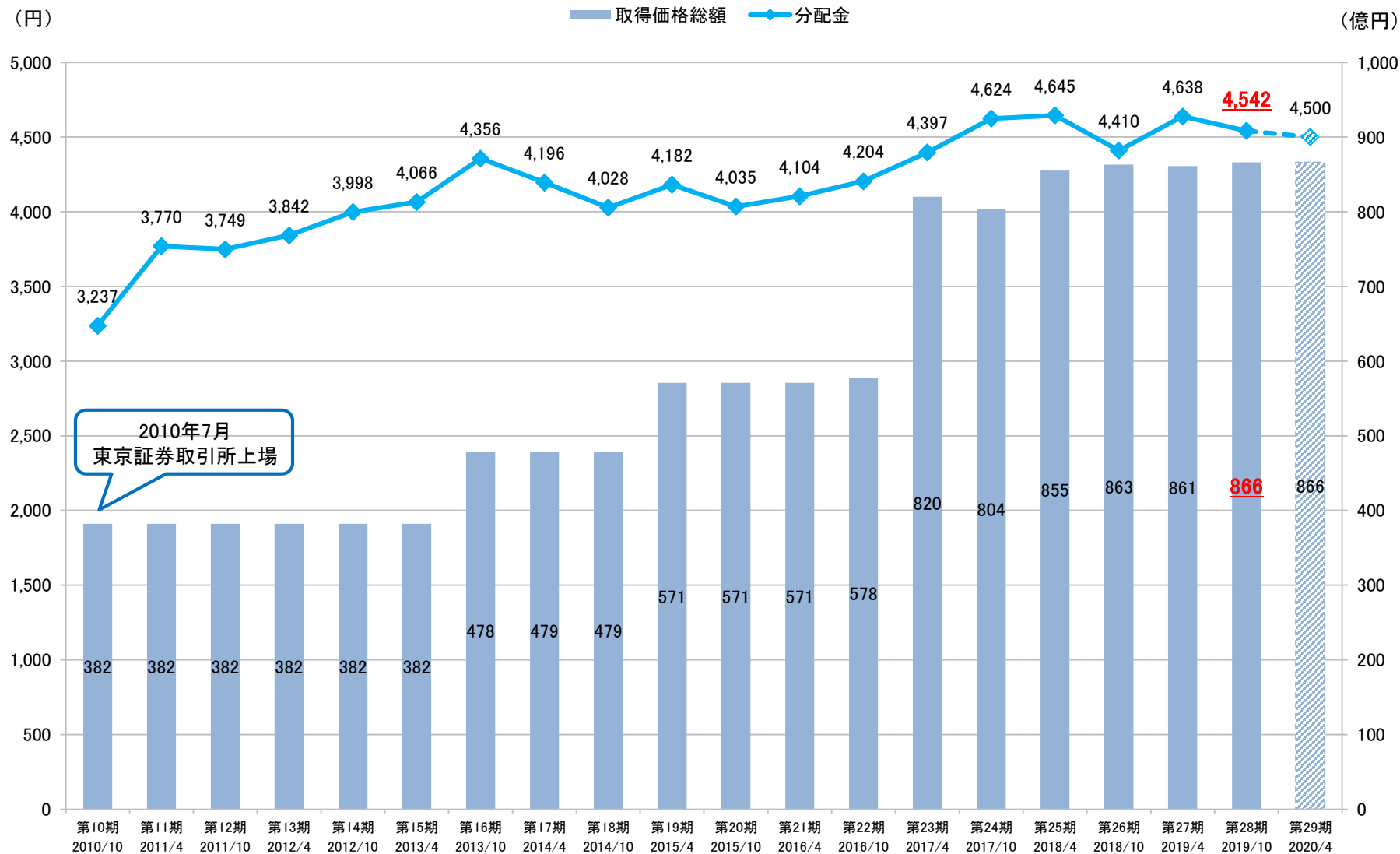
## 第28期の主な取り組み

## 第29期(2020年4月期)以降の取り組み

<p>外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件譲渡 (C-13)プロシード東川口を譲渡</li> <li>● 物件取得 (G-35)プロシード金山3を取得</li> <li>● 平均築年数の改善 ・物件入替により平均築年数が0.15年改善 (入替前16.16年→入替後16.01年)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件入替推進 ⇒IPO時や初期PO時の小規模物件を中心に首都圏物件との入替を推進</li> <li>● 資産規模1,000億円台への早期到達</li> <li>● スターツグループ各社との更なる関連性の強化と優良物件の取得 ⇒現在、門前仲町及び舞浜にてウエアハウジング物件を施工中</li> <li>● 環境に配慮した物件やスマートハウス機能を備えた物件取得の推進</li> </ul>
<p>内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 期中平均95%超の稼働率を維持 ⇒期末稼働率 95.7% 期中平均稼働率 96.0%</li> <li>● コスト削減 定期保守費用の改定 年間約1,000千円削減</li> <li>● 原状回復時の再商品化 ・室内設備の一新及び交換による利便性向上、競争力強化 ・デザインクロス・床材・建具交換による意匠改善</li> <li>● モデルルーム化による内覧時の訴求力向上</li> <li>● インターネット無料化による競争力強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 期中平均稼働率95.0%超の維持・向上 ・スターツグループ各社と連携強化による収益性の向上 ・ネット掲載強化、客付業者様への物件認知度の向上 ・モデルルーム導入強化による訴求力の向上、営業力強化 ・原状回復、プラスワン工事の実施 ・商品化による利便性、意匠性の向上による早期入居</li> <li>● コスト削減の継続 ・広告宣伝費、修繕費、定期保守費用</li> <li>● 資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新による ・資産価値の向上と賃料収入増加の実現</li> </ul>
<p>財務戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● LTVの保守的運用</li> <li>● 平均借入残存期間の長期化、平均金利の引き下げ</li> <li>● 金利固定化推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 安定した財務基盤の構築 ・保守的なLTVのコントロール ・リファイナンス時の返済期間長期化、金利固定化 ・投資法人債による資金調達の多様化推進</li> </ul>

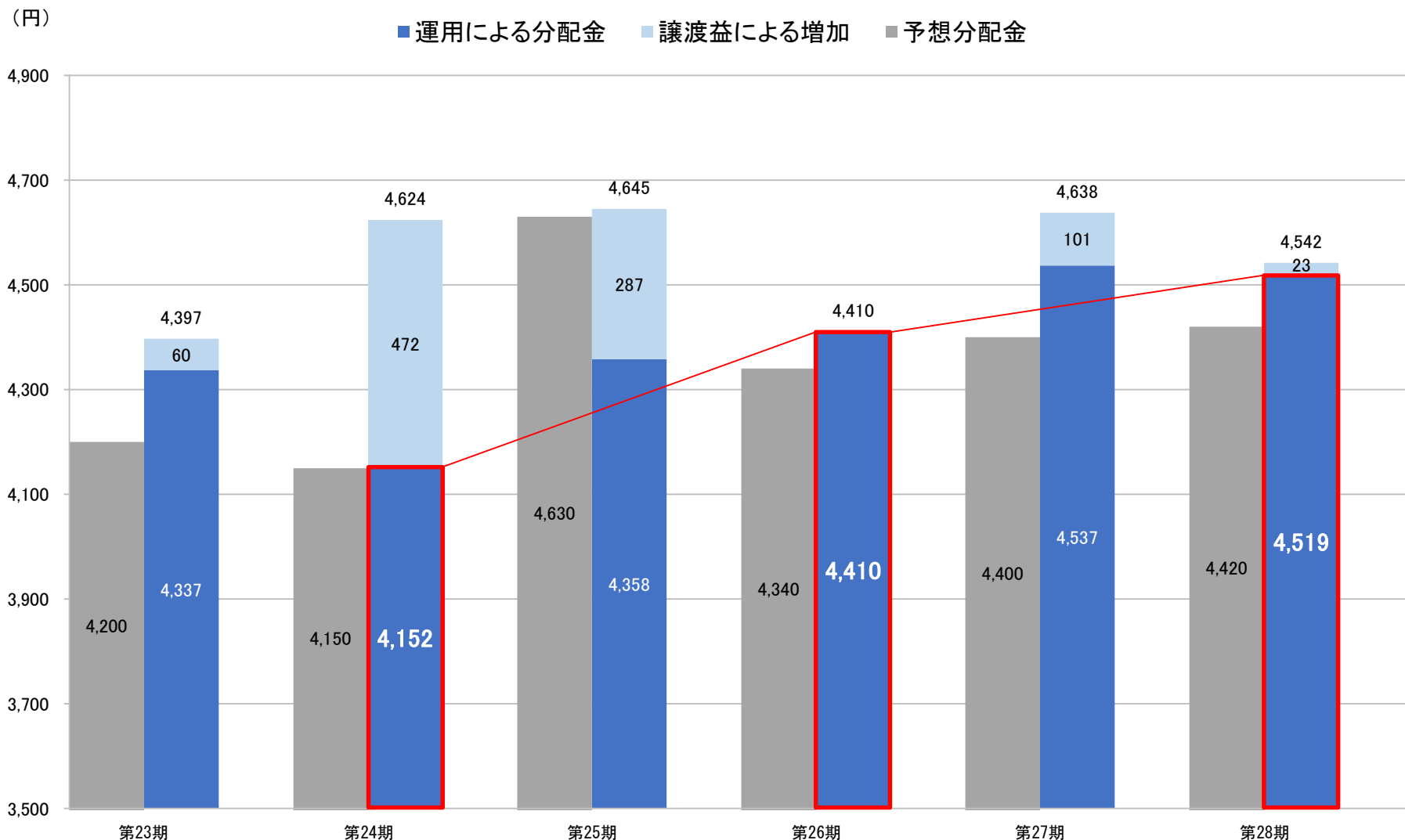
安定した分配金の確保

分配金は第11期の3,000台円後半から第15期には4,000円まで回復し、現状では4,500円まで成長しています。



# 分配金の内訳(第23期～第28期)

繁忙期・非繁忙期に分けて見ると、資産の入替を通じて、譲渡益を除いた運用による分配金は上昇しています。



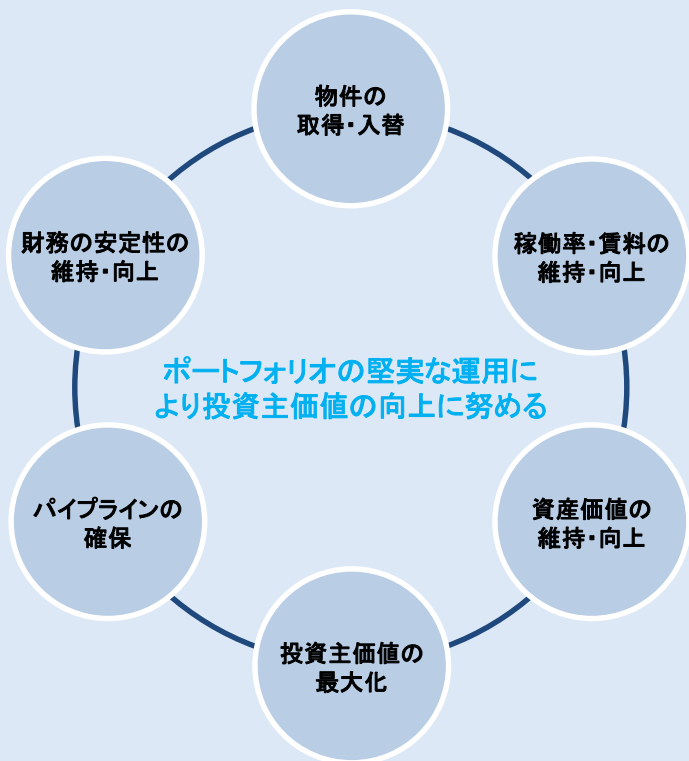


## ■ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



### スタートプロシード投資法人

#### 安定的な資産運用



資金の還流により  
不動産ビジネスを  
更に加速

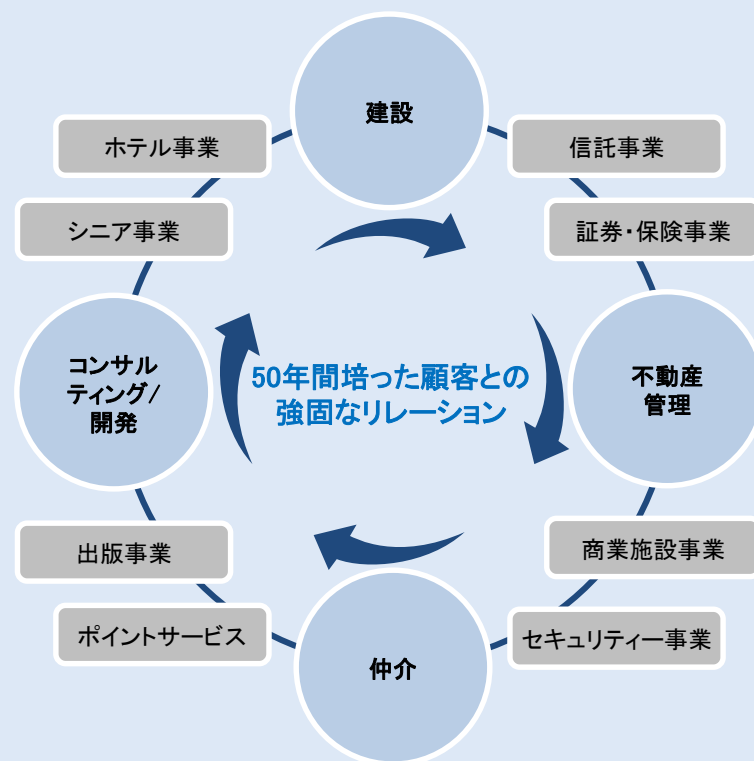


物件取得等  
グループとしての  
スポンサーサポート



### スタートグループ

#### 積層型ビジネスの展開



## ■ プロシード山下公園ザ・タワー



### < 物件概要 >

構造・規模：鉄筋コンクリート造  
地上18階、地下2階建

竣工年月：2008年1月

賃貸戸数(間取り)：1R 84戸 1LDK 29戸  
2LDK 26戸 3LDK 3戸  
店舗 5戸 計147戸

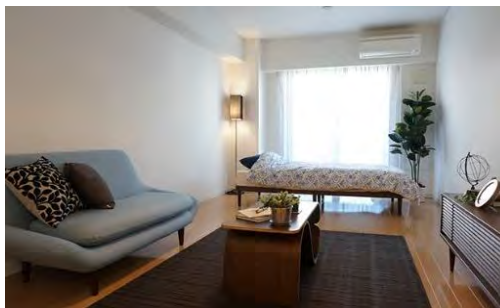
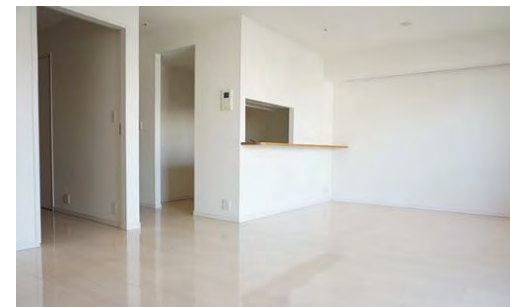
所在地：神奈川県横浜市中区山下町

敷地面積：1,676.56㎡

延床面積：12,208.74㎡

建築用途：共同住宅、店舗、  
駐車場、保育所

用途地域：商業地域



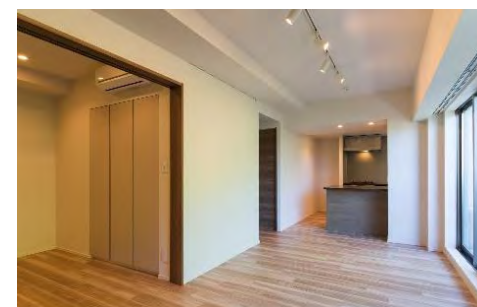
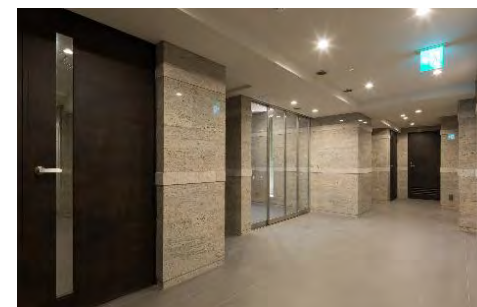


## ザ・パークハビオ横浜山手



### < 物件概要 >

**構造・規模**：鉄筋コンクリート造  
 地上6階、地下1階建  
**竣工年月**：2015年7月  
**賃貸戸数(間取り)**：1R 2戸 1K 48戸 1DK 13戸  
 1LDK+S 13戸 計76戸  
**所在地**：神奈川県横浜市中区  
 石川町二丁目  
**敷地面積**：944.24㎡  
**延床面積**：3,606.42㎡  
**建築用途**：共同住宅  
**用途地域**：近隣商業地域



■ プロシード水戸3



<物件概要>

構造・規模: 鉄筋コンクリート造  
地上12階建  
竣工年月: 2018年10月  
賃貸戸数: 1R 24戸 1LDK 24戸  
1K 12戸 計60戸  
所在地: 茨城県水戸市南町三丁目  
敷地面積: 744.01㎡  
延床面積: 2,359.02㎡  
建築用途: 共同住宅  
用途地域: 商業地域

■ プロシード門前仲町



<物件概要>

構造・規模: 鉄筋コンクリート造  
地上7階建  
竣工予定: 2020年1月  
賃貸戸数: 計48戸  
所在地: 東京都江東区福住1丁目  
敷地面積: 665.38㎡  
延床面積: 1,935.98㎡  
建築用途: 共同住宅  
用途地域: 準工業地域

■ プロシード舞浜



<物件概要>

構造・規模: 鉄筋コンクリート造  
地上5階建  
竣工予定: 2020年3月  
賃貸戸数: 計66戸  
所在地: 千葉県浦安市富士見4丁目  
敷地面積: 922.85㎡  
延床面積: 1,808.84㎡  
建築用途: 共同住宅  
用途地域: 第1種中高層住居専用地域





**アルファグランデ千桜タワー**  
東京都千代田区  
住宅・店舗・事務所・生活支援施設  
2018年7月竣工



**流山おおたかの森駅前市有地開発事業**  
千葉県流山市  
公共施設・ホテル・住宅  
2019年1月開業(ホテル棟)  
2019年4月開業(ホール棟)  
2020年3月竣工引渡予定(住宅棟)



**京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業**  
京都府京都市  
ホテル・商業  
2020年7月開業予定



**府中グリーンプラザ敷地活用事業**  
東京都府中市  
ホテル・店舗・事務所・コワーキングスペース  
2021年夏ごろ開業予定



**札幌北8西1地区再開発事業**  
北海道札幌市  
ホテル・店舗  
2023年6月竣工予定

直近の大型プロジェクト

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度以降



**ホテルエミオン東京ベイ 新館**  
千葉県浦安市  
ホテル  
2018年9月竣工



**習志野市 大久保地区公共施設再生事業**  
千葉県習志野市  
公共施設(図書館・市民ホール・公民館)・公園・駐車場・民間付帯施設  
2019年11月開業



**弘前市 吉野町緑地周辺整備等PFI事業**  
青森県弘前市  
公共施設(美術館)  
民間付帯施設(ミュージアムショップ・カフェ・シールド工房)  
2020年4月開業予定

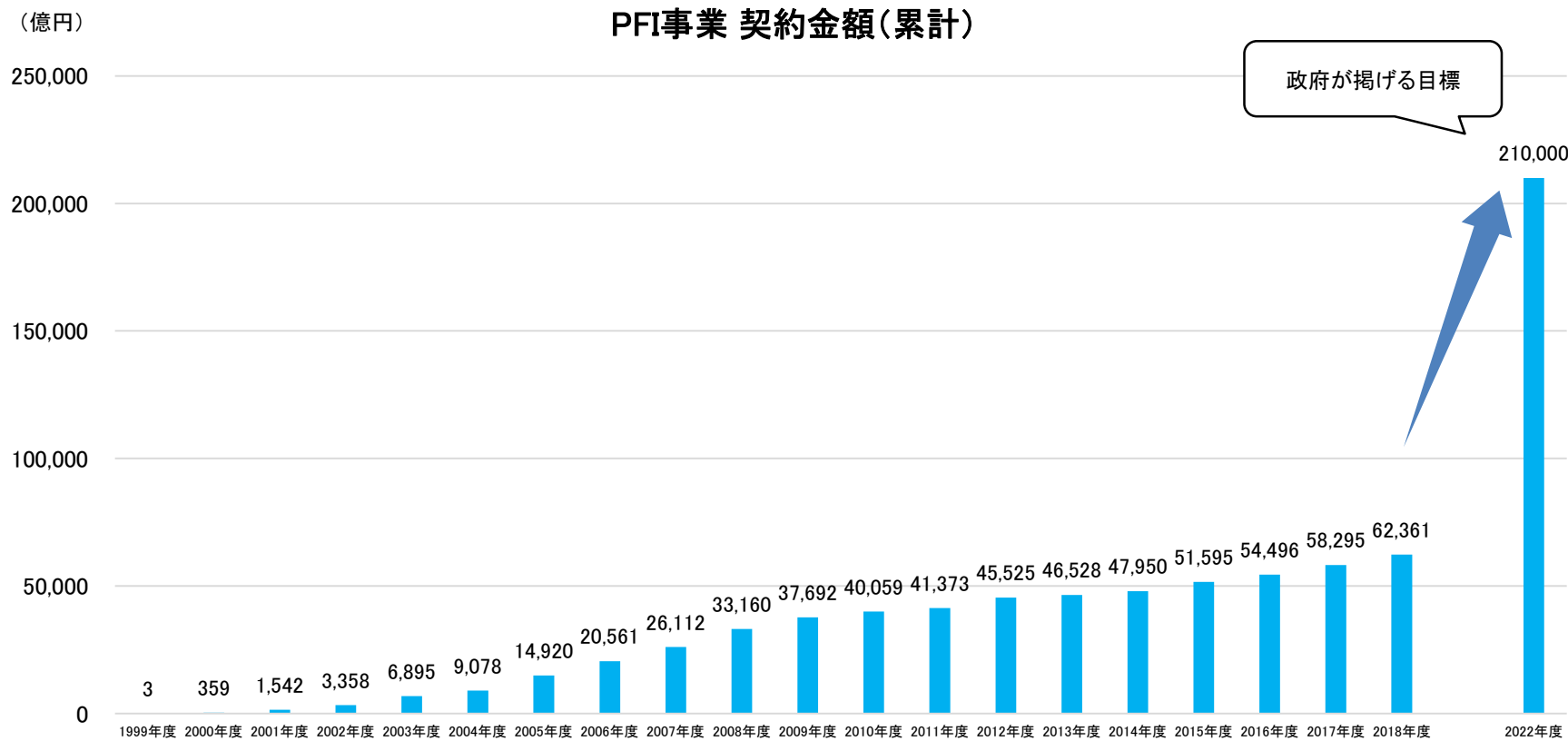


**横浜文化体育館再整備事業**  
民間収益施設①(ホテル等)  
神奈川県横浜市  
ホテル・店舗・駐車場  
2024年4月開業予定

(注)イメージパースは実際と異なる場合がございます。

PFIの事業規模は、2018年の6.2兆円から2022年には21兆円まで増加が見込まれます。

駅直結等の好立地かつ繁华性の創出が見込まれる大規模な物件を、競争力のある価格で取得することが可能です。



出所:内閣府 民間資金等活用事業推進室(PPP/PFI推進室)「PFIの現状について」

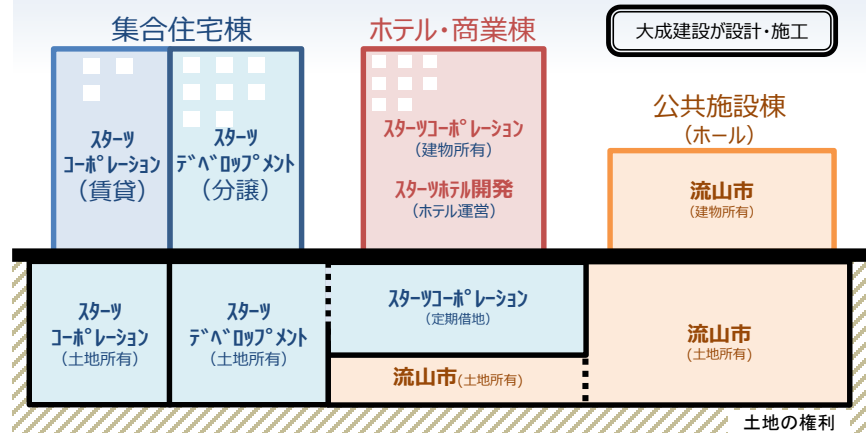


## ■ 流山おおたかの森駅前市有地開発事業

「都心から一番近い森のまち」流山のシンボルとなる  
“CultureNest”



### 事業スキーム



### 物件概要(2019年10月付)

	集合住宅棟	ホテル・商業棟	ホール・市民窓口
敷地面積	4,200㎡	2,000㎡	3,945㎡
建築面積	1,927㎡	1,047㎡	2,586㎡
建ぺい率	45.90%	52.36%	65.56%
延床面積	19,393㎡	8,161㎡	3,493㎡
容積率	399.97%	392.22%	87.34%
構造	鉄筋コンクリート造 基礎免震	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
階数	地上14階、地下1階	地上11階、PH1階	地上2階
最高高さ	44.9m	45.1m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲: 192戸</li> <li>賃貸: 49戸</li> <li>保育所設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室: 167室</li> <li>バンケット、大浴場、フィットネススタジオを設置</li> <li>カフェ、レストランを誘致</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観覧席: 506席</li> <li>前後移動可能な観覧席</li> <li>ホワイエと一体化して利用可能</li> <li>利用者にとって便利な市民窓口、観光案内所を設置</li> </ul>

免震



集合住宅棟の賃貸区画はリートに組入予定

### スケジュール

- 2016年 7月 募集要項の開示
- 2016年 11月 優先交渉権者の決定
- 2017年 1月 工事着工
- 2017年 3月 事業契約書締結
- 2018年 10月 ホテル棟 竣工
- 2018年 12月 公共施設棟 竣工
- 2019年 1月 ホテル棟 引渡・開業
- 2019年 2月 公共施設棟を流山市に引渡
- 2020年 3月 集合住宅棟 竣工引渡予定

3つの施設を駅直結のデッキで接続





## ■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業 アルファグランデ千桜タワー

免震



### < 物件概要 >

構造・規模：鉄骨コンクリート造・地上25階建(基礎免震)

竣工年月：2018年7月

分譲戸数：185戸(契約済み)

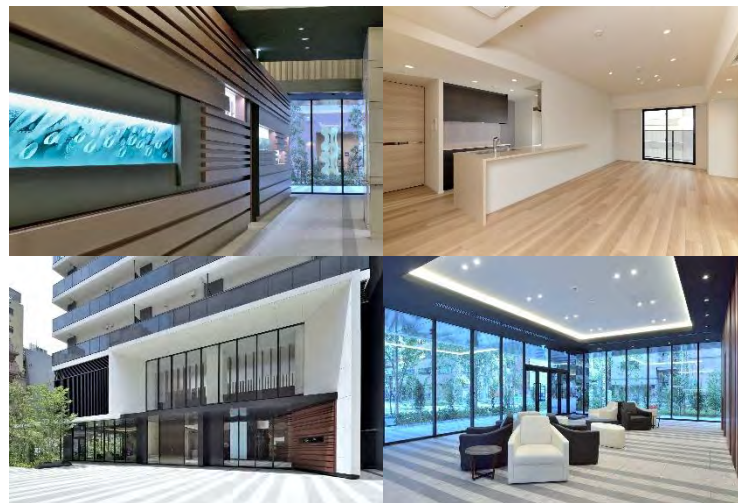
賃貸戸数(間取り)：2LDK 45戸 2SLDK 10戸 3LDK 10戸 店舗 3戸  
計68戸

敷地面積：3,428.28㎡

延床面積：26,971.61㎡

建築用途：共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

用途地域：商業地域 防火地域



- 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 2010年に千代田区の公募プロポーザルにより、スタートコーポレーション株式会社が事業者として選定され、2018年7月に竣工しました。



## ■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年 開業予定>



駅直結のデッキで接続



### <計画概要>

規 模	模	地上8階建
敷 地	面 積	1,092.27㎡
延 床	面 積	5,764.00㎡
構 造	造	鉄骨造
事 業 期 間	期 間	50年(定期借地)

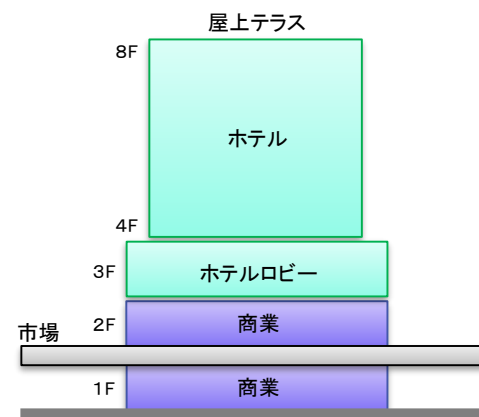




## ■京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業 <2020年6月27日 開業予定>



JR梅小路京都西駅とデッキで接続



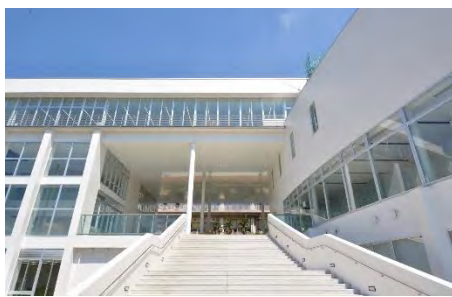
※改札外にあるデッキとホテルがつながります。

### <計画概要>

規	模	地上8階、地下1階、PH1階建
敷	地 面 積	4,000.00㎡
延	床 面 積	17,673.71㎡
用	途	ホテル、商業施設
事	業 期 間	60年(定期借地)



## ■「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業 <2019年11月 開業>

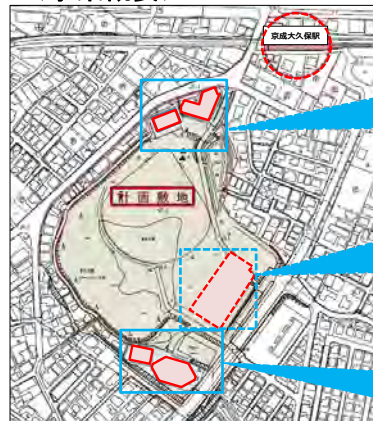


北館

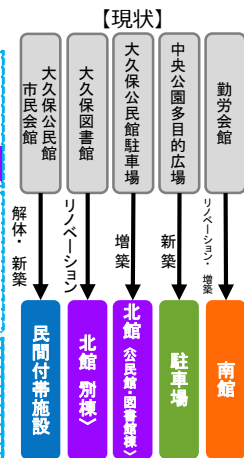
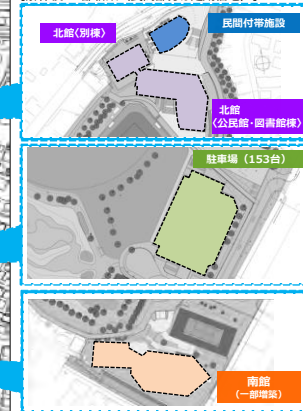


南館

### <事業概要>



【解体後・一部新築（民間部分は定期借地）】



### <敷地概要>

P F I 事業用地 : 45,583㎡  
民間付帯事業用地 : 1,337㎡  
都市公園 : 公示面積45,460㎡

### <施設概要>

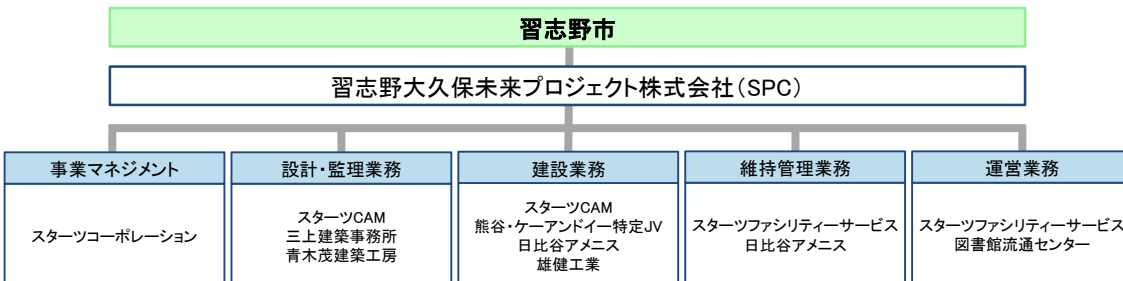
- 北館(公民館、図書館、ホール)
- 南館(アリーナ、こどもスペース他)
- 公園(パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場)
- 民間付帯施設(賃貸住宅、カフェ)

【施設更新後】

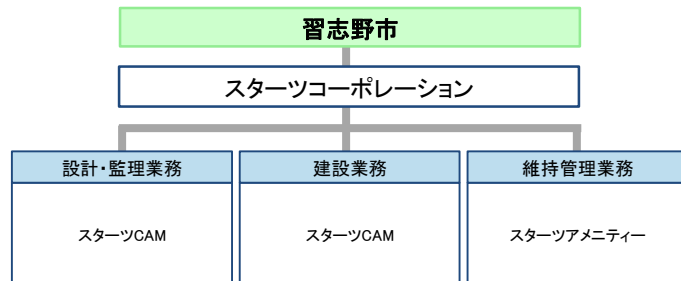


### <事業体制>

<PFI事業>

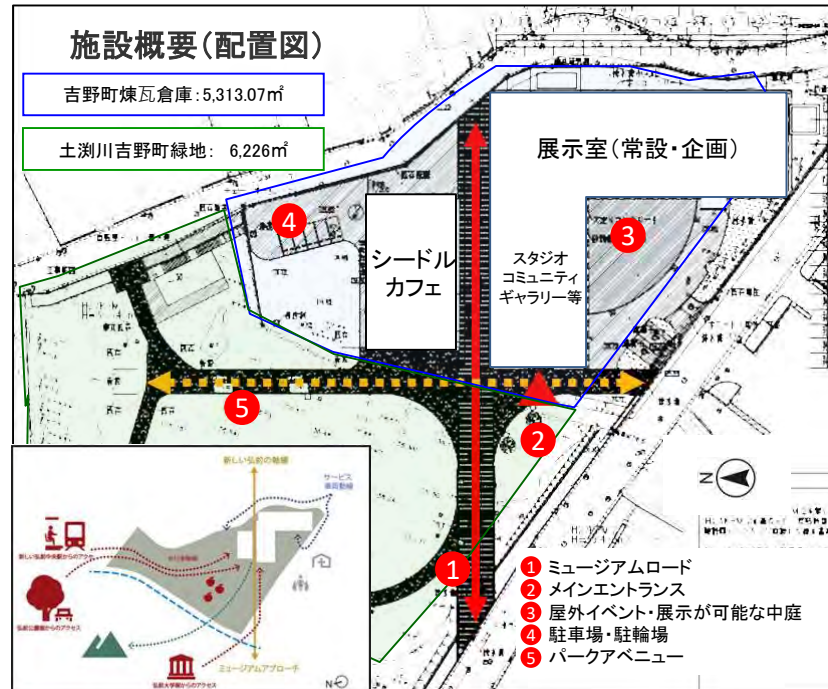


<民間付帯事業>



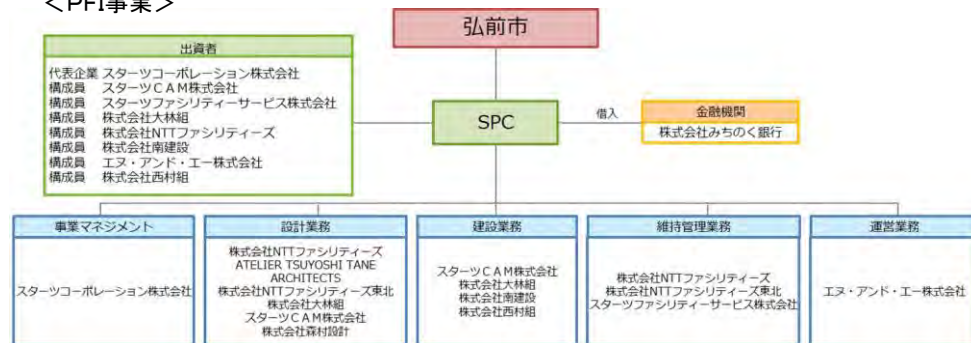


## ■弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 <2020年 開業予定>



### <事業体制>

#### <PFI事業>



#### <付帯事業>

・ミュージアムショップ & カフェ、シールドル工場





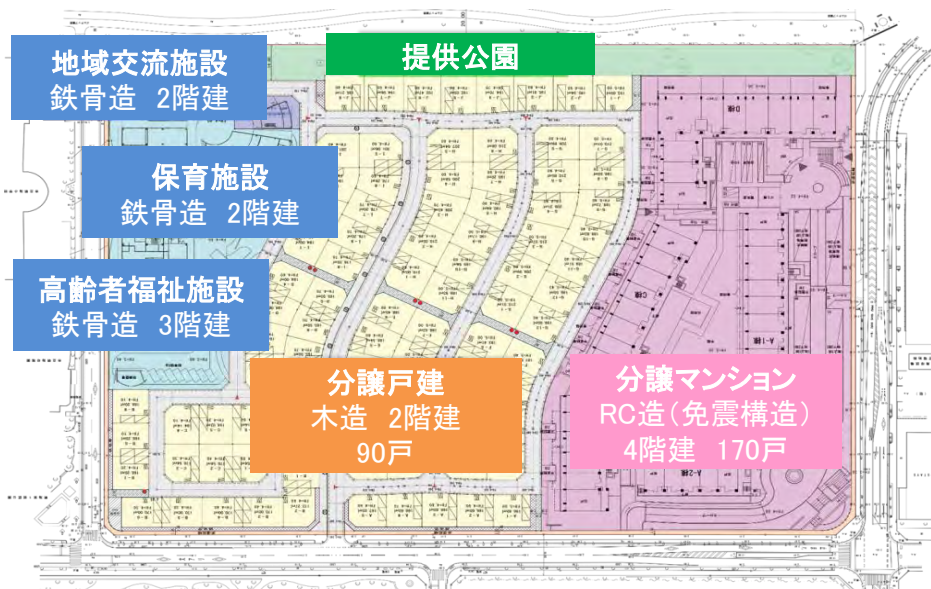
## ■ 新浦安にて進行中のプロジェクト:「タイムレスタウン新浦安」(千葉県浦安市)



### <計画概要>

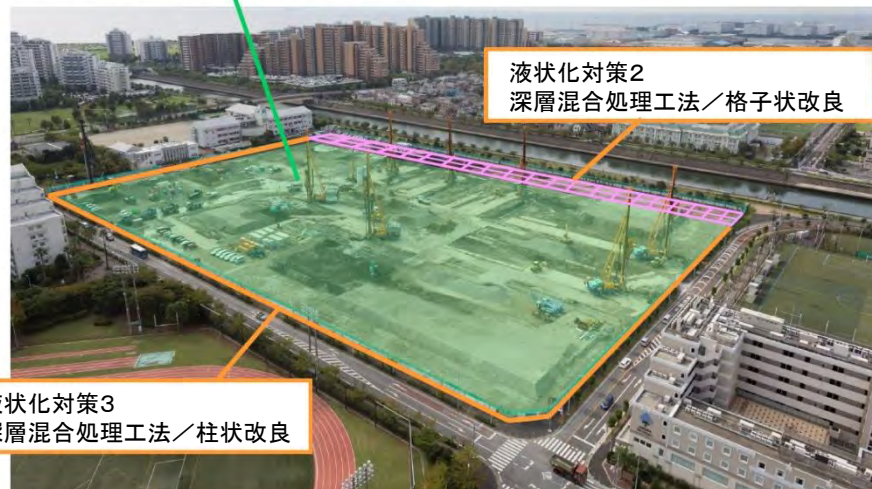
敷地面積: 約51,900㎡

- ・分譲マンション: 鉄筋コンクリート免震構造4階建 170戸
- ・分譲戸建: 木造2階建 90戸
- ・施設: 高齢者福祉施設、保育施設、地域交流施設



液状化対策1  
静的締固め砂杭工法 18,000本

### 先進の液状化対策工事

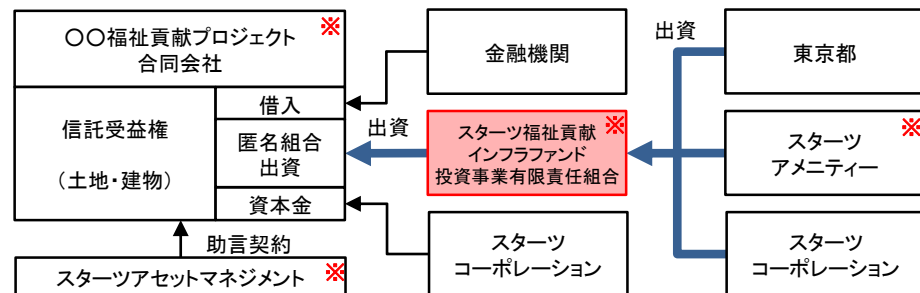




## 官民連携福祉貢献インフラファンドの取り組み

東京都とスタートズグループにおいて、  
都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の  
整備促進等に取り組んでいます。

【事業ストラクチャー】



## プロシード両国2

免震



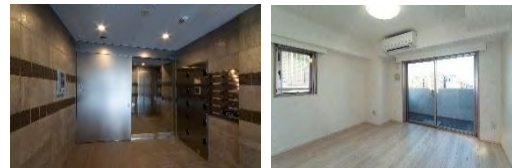
<物件概要>

所在地: 東京都墨田区緑一丁目  
敷地面積: 444.17㎡  
建物規模: 鉄筋コンクリート造(免震)  
地上10階建  
用途: 認可保育所、共同住宅(24戸)  
シェアハウス(8名×2フロアー)  
竣工: 2019年1月

<物件構成>

- シェアハウス
- シェアハウス
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 保育所
- 保育所
- 保育所
- ガレージ

## プロシード千鳥町



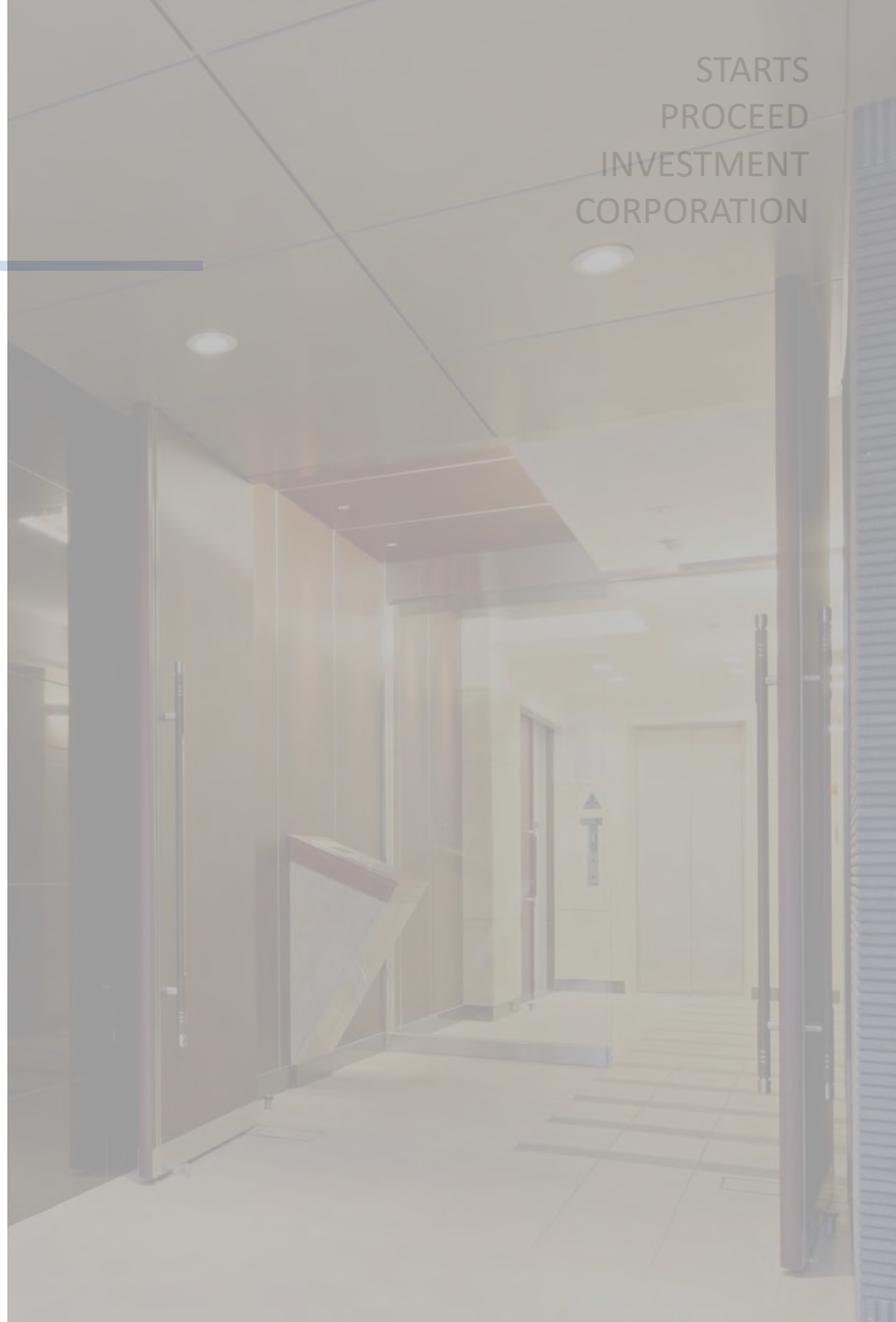
<物件概要>

所在地: 東京都大田区千鳥一丁目  
敷地面積: 364.82㎡  
建物規模: 鉄筋コンクリート造  
地上6階建  
用途: 認可保育所  
共同住宅(11戸)  
竣工: 2019年1月

<物件構成>

- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 保育所
- 保育所
- 保育所

参考資料



# 貸借対照表

(千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,950,605	1,350,833	△ 599,771
信託現金及び信託預金	1,926,790	2,012,701	85,911
営業未収入金	33,734	26,364	△ 7,370
前払費用	90,896	92,283	1,386
その他	3,567	2,462	△ 1,104
<b>流動資産合計</b>	<b>4,005,594</b>	<b>3,484,645</b>	<b>△ 520,948</b>
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	43,965,915	44,623,256	657,341
減価償却累計額	△ 8,185,697	△ 8,722,662	△ 536,965
信託建物(純額)	35,780,218	35,900,594	120,375
信託構築物	1,216,982	1,233,580	16,598
減価償却累計額	△ 653,067	△ 688,351	△ 35,284
信託構築物(純額)	563,915	545,228	△ 18,686
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 3,759	△ 4,064	△ 304
信託機械及び装置(純額)	1,616	1,312	△ 304
信託工具、器具及び備品	356,344	378,412	22,068
減価償却累計額	△ 200,388	△ 215,918	△ 15,529
信託工具、器具及び備品(純額)	155,956	162,494	6,538
信託土地	48,929,300	48,978,128	48,828
<b>有形固定資産合計</b>	<b>85,431,006</b>	<b>85,587,757</b>	<b>156,750</b>
無形固定資産			
ソフトウェア	2,178	1,584	△ 594
<b>無形固定資産合計</b>	<b>2,178</b>	<b>1,584</b>	<b>△ 594</b>
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	535,874	535,874	-
長期前払費用	187,623	170,326	△ 17,297
繰延税金資産	80	79	△ 1
その他	13,659	14,295	636
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>747,238</b>	<b>730,576</b>	<b>△ 16,662</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>86,180,423</b>	<b>86,319,918</b>	<b>139,494</b>
繰延資産			
投資口交付費	4,243	-	△ 4,243
<b>繰延資産合計</b>	<b>4,243</b>	<b>-</b>	<b>△ 4,243</b>
<b>資産合計</b>	<b>90,190,261</b>	<b>89,804,563</b>	<b>△ 385,697</b>

(千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	5,949,000	6,820,000	871,000
営業未払金	131,656	183,992	52,335
未払金	201,565	202,979	1,414
未払費用	4,325	906	△ 3,419
未払法人税等	1,948	1,932	△ 16
未払消費税等	13,433	4,665	△ 8,767
前受金	1,918	2,112	193
その他	144	770	626
<b>流動負債合計</b>	<b>6,303,993</b>	<b>7,217,358</b>	<b>913,365</b>
固定負債			
長期借入金	40,097,000	38,826,000	△ 1,271,000
信託預り敷金及び保証金	697,855	693,105	△ 4,750
資産除去債務	130,769	131,848	1,078
<b>固定負債合計</b>	<b>40,925,625</b>	<b>39,650,953</b>	<b>△ 1,274,671</b>
<b>負債合計</b>	<b>47,229,618</b>	<b>46,868,312</b>	<b>△ 361,306</b>
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
出資総額控除額	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	99,000	99,000	-
任意積立金合計	99,000	99,000	-
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,177,098	1,152,707	△ 24,391
<b>剰余金合計</b>	<b>1,276,098</b>	<b>1,251,707</b>	<b>△ 24,391</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>42,960,642</b>	<b>42,936,251</b>	<b>△ 24,391</b>
<b>純資産合計</b>	<b>42,960,642</b>	<b>42,936,251</b>	<b>△ 24,391</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>90,190,261</b>	<b>89,804,563</b>	<b>△ 385,697</b>

# 損益計算書/金銭の分配に関する計算書

## ■ 損益計算書

(千円)

	前期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	当期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	3,119,057	3,089,056	△ 30,000
不動産等売却益	25,797	5,882	△ 19,914
<b>営業収益合計</b>	<b>3,144,854</b>	<b>3,094,939</b>	<b>△ 49,915</b>
営業費用			
賃貸事業費用	1,349,131	1,321,692	△ 27,439
資産運用報酬	261,435	263,286	1,850
資産保管手数料	8,487	8,468	△ 19
一般事務委託手数料	28,966	27,117	△ 1,849
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	120,695	108,559	△ 12,136
<b>営業費用合計</b>	<b>1,769,916</b>	<b>1,730,322</b>	<b>△ 39,593</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,374,938</b>	<b>1,364,616</b>	<b>△ 10,321</b>
営業外収益			
受取利息	18	18	0
受取保険金	9,769	3,783	△ 5,985
未払分配金戻入	859	649	△ 210
その他	-	16	16
<b>営業外収益合計</b>	<b>10,646</b>	<b>4,467</b>	<b>△ 6,179</b>
営業外費用			
支払利息	156,754	164,602	7,847
投資口交付費償却	4,243	4,243	-
融資関連費用	44,917	45,135	217
その他	703	540	△ 163
<b>営業外費用合計</b>	<b>206,619</b>	<b>214,521</b>	<b>7,901</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,178,965</b>	<b>1,154,562</b>	<b>△ 24,403</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,178,965</b>	<b>1,154,562</b>	<b>△ 24,403</b>
法人税、住民税及び事業税	1,951	1,934	△ 16
法人税等調整額	△ 4	1	6
<b>法人税等合計</b>	<b>1,946</b>	<b>1,936</b>	<b>△ 10</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,177,019</b>	<b>1,152,626</b>	<b>△ 24,392</b>
前期繰越利益	79	80	1
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>1,177,098</b>	<b>1,152,707</b>	<b>△ 24,391</b>

## ①「賃貸事業収入」

(千円)

	前期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	当期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	増減
賃貸料	2,705,376	2,686,527	△ 18,849
共益費	184,103	182,780	△ 1,323
駐車場収入	85,639	84,552	△ 1,087
付帯収入	1,781	1,868	87
その他賃貸事業収入	142,157	133,328	△ 8,829
<b>合計</b>	<b>3,119,057</b>	<b>3,089,056</b>	<b>△ 30,001</b>

## ②「賃貸事業費用」

(千円)

	前期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	当期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	増減
管理業務費	197,583	195,441	△ 2,142
修繕費	98,537	84,148	△ 14,389
公租公課	178,380	179,388	1,008
信託報酬	34,981	34,624	△ 357
水道光熱費	56,571	54,907	△ 1,664
損害保険料	8,800	7,723	△ 1,077
減価償却費	618,868	619,506	638
その他賃貸事業費用	155,406	145,950	△ 9,456
<b>合計</b>	<b>1,349,131</b>	<b>1,321,692</b>	<b>△ 27,439</b>

## ■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	当期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	増減
I 当期末処分利益	1,177,098,426円	1,152,707,292円	△ 24,391,134円
II 分配金の額	1,177,017,726円	1,152,655,134円	△ 24,362,592円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,638円)	(4,542円)	(△ 96円)
III 次期繰越利益	80,700円	52,158円	△ 28,542円

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	前期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	当期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,178,965	1,154,562
減価償却費	619,462	620,100
投資口交付費償却	4,243	4,243
受取利息	△ 18	△ 18
支払利息	156,754	164,602
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 10,594	7,370
前払費用の増減額(△は増加)	△ 6,190	△ 1,386
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 1,568	△ 8,767
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 44,715	28,095
未払金の増減額(△は減少)	△ 850	743
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 47,744	17,297
信託有形固定資産の売却による減少額	264,209	190,933
その他	△ 2,996	2,436
<b>小計</b>	<b>2,108,958</b>	<b>2,180,213</b>
利息の受取額	18	18
利息の支払額	△ 153,293	△ 168,022
法人税等の支払額	△ 1,882	△ 1,951
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,953,801</b>	<b>2,010,257</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 120,162	△ 943,033
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,924	43,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 48,217	△ 47,968
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 636
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 129,091</b>	<b>△ 948,420</b>
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,700,000	3,049,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,700,000	△ 3,449,000
自己投資口の取得による支出	△ 545,913	-
分配金の支払額	△ 1,131,629	△ 1,175,697
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,677,542</b>	<b>△ 1,575,697</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	<b>147,167</b>	<b>△ 513,860</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>3,730,228</b>	<b>3,877,396</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,877,396</b>	<b>3,363,535</b>

## ■ 主要な経営指標

	単位	前期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	当期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	90,190	89,804
純資産額 (b)	百万円	42,960	42,936
出資総額(純額) (注1)	百万円	41,684	41,684
発行済投資口の総口数 (c)	口	253,777	253,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	169,285	169,188
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,585	4,541
分配金総額 (d)	百万円	1,177	1,152
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,638	4,542
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4638)	(4542)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.3(2.6)	1.3(2.5)
自己資本利益率 (注3)	%	2.7(5.5)	2.7(5.3)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	47.6	47.8
配当性向 (注3)	%	99.9	100.0

### 【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	106	106
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	5,224	5,255
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	193,457.11	194,608.52
期末稼働率 (注4)	%	96.3	95.7
減価償却費	百万円	618	619
資本的支出額	百万円	112	117
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	2,388	2,386
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,994	6,978
FFO倍率 (注3)	倍	12.3	15.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	12.5	11.8
金利償却前当期純利益	百万円	1,952	1,936
支払利息	百万円	156	164
有利子負債総額	百万円	46,046	45,646
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	51.1	50.8
当期運用日数	日	181	184

(注1) 出資総額(純額)は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

また、総資産経常利益率と自己資本利益率については運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益 前期については、期中に自己投資口の取得及び償却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費+その他の償却費-不動産等売却益+不動産等売却損)÷発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益÷支払利息
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額÷総資産額

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。



## 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	2014年11月25日	711,000 441,000 299,000 299,000 259,000 259,000 107,000 104,000 21,000	1.19000 (注2)	2019年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンY
<b>小計</b>		<b>2,500,000</b>						
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	2015年11月24日	1,054,000 787,000 382,000 382,000 331,000 325,000 241,000 99,000 99,000	0.99000 (注2)	2020年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2A
<b>小計</b>		<b>3,700,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2016年5月24日	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000 11,500	0.86727	2022年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2B
<b>小計</b>		<b>2,873,500</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2016年5月24日	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000 11,500	0.92727	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2C
<b>小計</b>		<b>2,873,500</b>						



# 有利子負債の状況(2019年10月31日現在)②

## 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,095,000 1,060,000 917,000 480,000 470,000 152,000 146,000	0.33727	2020年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2F
<b>小計</b>		<b>4,320,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,095,500 1,060,500 917,000 480,000 470,000 152,000 145,000	0.36727	2021年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2G
<b>小計</b>		<b>4,320,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,105,000 1,061,000 917,000 480,000 460,000 152,000 145,000	0.39727	2021年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2H
<b>小計</b>		<b>4,320,000</b>						
株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社りそな銀行 株式会社東日本銀行 株式会社あおぞら銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社	2017年5月24日	1,090,000 500,000 500,000 500,000 500,000 385,000 250,000 215,000 150,000 100,000	0.74727	2022年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2I
<b>小計</b>		<b>4,190,000</b>						
株式会社横浜銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	2017年11月24日	1,000,000 519,000 479,000 479,000 415,000 415,000 321,000 171,000 167,000 34,000	0.77727	2023年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2J
<b>小計</b>		<b>4,000,000</b>						

## 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行 株式会社東日本銀行 みずほ信託銀行株式会社	2017年12月15日	650,000 600,000 600,000 600,000 150,000 100,000 100,000 100,000	0.67727	2022年5月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2K
<b>小計</b>		<b>2,900,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2018年5月25日	727,000 450,000 400,000 299,000 299,000 259,000 259,000 107,000 100,000	0.77727	2024年5月24日	期限一括	借換資金 及び 運用資産の 取得資金の 一部	無担保 無保証	タームローン2L
<b>小計</b>		<b>2,900,000</b>						
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2018年11月22日	1,089,000 825,000 382,000 382,000 357,000 325,000 241,000 99,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2M
<b>小計</b>		<b>3,700,000</b>						
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年5月24日	831,000 635,000 356,000 356,000 303,000 250,000 225,000 93,000	0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2N
<b>小計</b>		<b>3,049,000</b>						
<b>合計</b>		<b>45,646,000</b>						

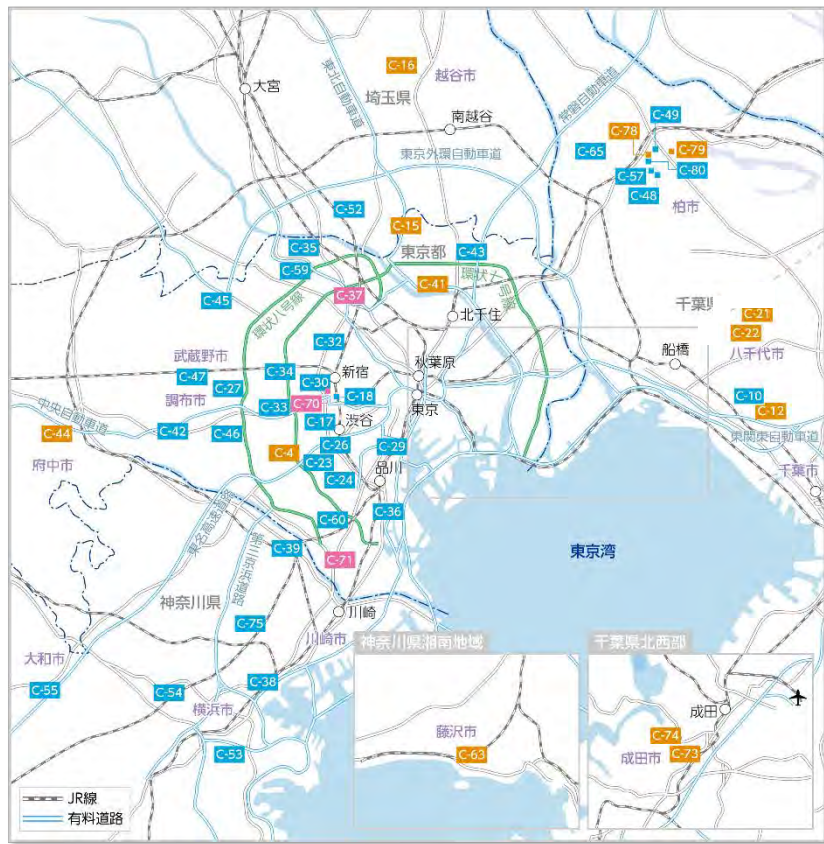
有利子負債総合計

45,646,000千円

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。

## 東京周辺都市部



- |                    |                |                |                        |
|--------------------|----------------|----------------|------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋      | C-29 プロシード三田   | C-44 プロシード中河原  | C-63 プロシード藤沢磯沼         |
| C-10 プロシード常張本郷     | C-30 プロシード中野新橋 | C-45 プロシード大泉学園 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク |
| C-12 プロシード常張本郷2    | C-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-70 プロシード西新宿          |
| C-15 プロシード竹ノ塚      | C-33 プロシード新高円寺 | C-47 プロシード三鷹   | C-71 プロシード麹の木          |
| C-16 プロシードせんげん台2   | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エスト | C-73 プロシードCO-Z東館       |
| C-17 プロシード松漕       | C-35 プロシード進根   | C-49 プロシード柏ノール | C-74 プロシードCO-Z西館       |
| C-18 プロシード参宮橋      | C-36 プロシード大井町  | C-52 プロシード西川口  | C-75 プロシード新橋浜          |
| C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I  | C-37 プロシード十条   | C-53 プロシード弘明寺  | C-78 プロシードK2           |
| C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II | C-38 プロシード白楽   | C-54 プロシード鶴ヶ峰  | C-79 プロシードK3アネックス      |
| C-23 プロシード都立大学     | C-39 プロシード新丸子  | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5           |
| C-24 プロシード都立大学2    | C-41 プロシード西新井  | C-57 プロシード柏トロワ |                        |
| C-26 プロシード目黒青葉台    | C-42 プロシード調布   | C-59 プロシード東武練馬 |                        |
| C-27 プロシード杉並宮前     | C-43 プロシードTX六町 | C-60 プロシード雪谷   |                        |

## 東京周辺拡大図



- |               |                 |                  |                       |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| C-1 プロシード市川   | C-14 プロシード船堀    | C-51 プロシード船橋本町   | C-68 プロシード葛西2         |
| C-2 プロシード東陽町  | C-19 プロシード浦安    | C-56 プロシード篠崎2    | C-69 プロシード日本橋本町       |
| C-3 プロシード葛西   | C-20 プロシード新小岩   | C-58 プロシード篠崎タワー  | C-72 プロシード南行徳2        |
| C-5 プロシード瑞江   | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-61 プロシード市川南    | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-28 プロシード両国    | C-62 プロシード市川妙典   | C-77 プロシード錦糸町         |
| C-7 プロシード南葛西  | C-31 プロシード亀戸    | C-64 プロシード日本橋堀留町 | C-81 プロシード市川妙典II      |
| C-9 プロシード行徳   | C-40 プロシード本八幡   | C-66 プロシード行徳2    |                       |
| C-11 プロシード南行徳 | C-50 プロシード行徳駅前  | C-67 プロシード西葛西    |                       |

## 政令指定都市・地方主要都市

- G-20 プロシード北堀江
- G-21 プロシード西天満
- G-22 プロシード神戸元町
- G-23 グループホームたのしい家 大正
- G-26 プロシード弁天町
- G-27 プロシード長居公園通
- G-28 プロシード西長堀
- G-29 プロシード京橋
- G-30 プロシード兵庫駅前通

- G-15 プロシード福岡宮宮

- G-33 プロシード仙台小鶴新田
- G-34 プロシード仙台上杉
- R-2 プロシード水戸
- R-3 プロシード水戸2
- R-4 プロシード筑波学園都市

- G-8 プロシード太閤通
- G-11 プロシード穂波町
- G-13 プロシード新米
- G-14 プロシード千代田
- G-17 プロシード金山
- G-18 プロシード吹上
- G-19 プロシード豊田
- G-24 プロシード金山2
- G-25 プロシード新瑞橋
- G-31 プロシード瑞穂
- G-32 プロシード大須
- G-35 プロシード金山3

◆首都圏主要都市 79件  
◆政令指定都市 24件  
◆地方主要都市 3件  
合計 106件

取得済資産    ■ シングルタイプ    ■ DINKSタイプ    ■ ファミリータイプ    ■ 高齢者向け施設

## ■ポートフォリオ方針並びに期末の状況

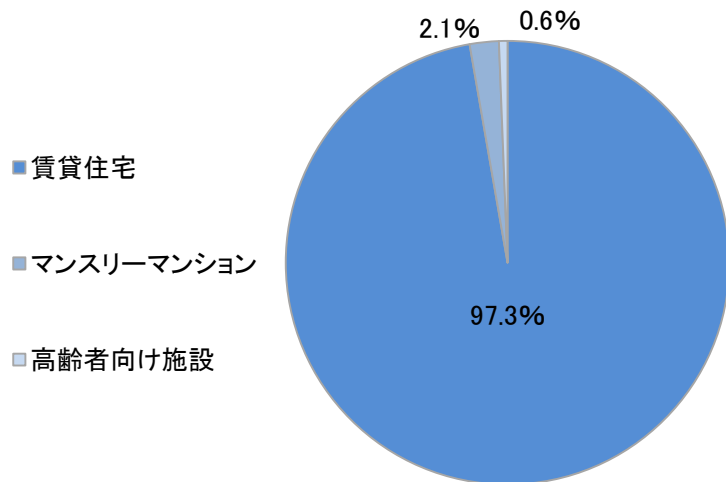
### 用途別ポートフォリオ方針(注)

投資対象	特徴	価格比率
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等通常の賃貸住宅。	70%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅。	25%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換等のサービス提供がある賃貸住宅。	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等。	10%以内
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等。	
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等。	25%以内

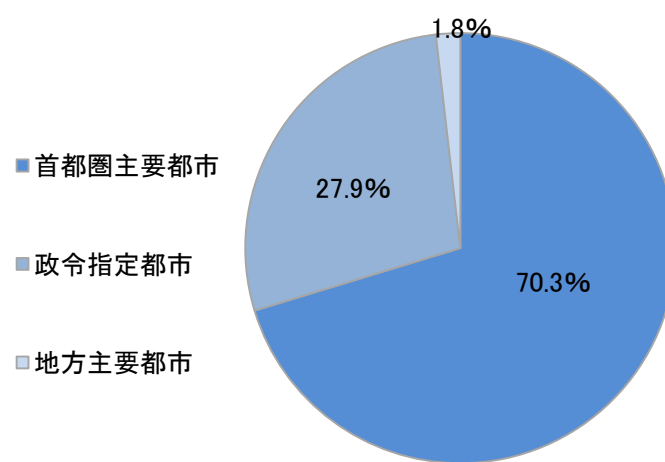
### 地域別ポートフォリオ方針(注)

地域区分	価格比率
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市 (上記に含まれる都市を除きます。)	20%以内
地方主要都市(県庁所在地等) (上記に含まれる都市を除きます。)	10%以内

第28期末現在



第28期末現在



(注)価格比率は、「各区分の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。また、経済情勢及び不動産市況等により価格比率が目標値と合致しない場合があります。



# 主要物件の収益状況(第28期実績)

(千円)

物件番号	首都圏主要都市					政令指定都市			地方主要都市
	C-41	C-69	C-70	C-75	C-77	G-24	G-25	G-26	R-4
物件名	プロシード西新井	プロシード日本橋本町	プロシード西新宿	プロシード新横浜	プロシード錦糸町	プロシード金山2	プロシード新瑞橋	プロシード弁天町	プロシード筑波学園都市
物件写真									
所在地	東京都足立区 西新井栄町一丁目	東京都中央区 日本橋本町四丁目	東京都新宿区 西新宿三丁目	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目	東京都墨田区 亀沢四丁目	愛知県名古屋市中区 金山二丁目	愛知県名古屋市中区 瑞穂通八丁目	大阪府大阪市港区 市岡元町二丁目	茨城県つくば市 二の宮三丁目
構造/階数	(アルティア棟)RC/14F (オザリア棟)RC/10F (集会所棟) S/2F (保育所棟) S/2F	RC/11F	SRC/14F・B1F	RC/11F・B1F	SRC/9F	RC/14F・B1F	RC/10F	RC/14F	RC/9F
建築時期	2007年7月20日	2003年2月25日	2003年2月25日	2007年4月19日	2005年7月1日	2007年8月22日	2005年8月19日	2008年1月11日	2008年3月3日
賃貸借可能戸数	294戸	84戸	66戸	226戸	64戸	72戸	72戸	126戸	34戸
取得価格	5,172,000	2,449,000	2,549,000	4,330,000	2,140,000	2,040,400	2,129,600	2,170,000	775,600
(A) 賃貸事業収益	302,635	63,155	62,489	121,902	53,019	66,820	68,082	65,785	26,012
(B) 賃貸事業費用	97,803	9,863	10,111	25,205	11,071	15,864	15,355	11,348	6,542
(C) 賃貸事業収支	204,831	53,291	52,378	96,697	41,948	50,955	52,727	54,436	19,470
(D) 減価償却費	93,849	5,869	6,198	20,125	6,427	17,502	15,796	6,548	8,214
(E) 賃貸事業損益	110,982	47,422	46,179	76,571	35,520	33,452	36,930	47,888	11,255
(F) 資本的支出	2,493	531	769	2,334	1,192	-	376	537	470
(G) NCF=(C)-(F)	202,337	52,759	51,608	94,362	40,755	50,955	52,351	53,899	18,999
年換算NOI利回り(注)	7.9%	4.4%	4.1%	4.5%	3.9%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
PML値	(アルティア棟)3.9% (オザリア棟)5.0% (集会所棟)3.5% (保育所棟)3.5%	8.3%	4.5%	6.9%	6.1%	6.2%	6.2%	8.1%	3.8%

(注)「年換算NOI利回り」は、各物件のNOI実績を年換算し、小数第2位以下を四捨五入しています。

# ポ-トフォリオ一覧(2019年10月31日現在)①

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第28期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.2	1,007,793	1,360,000	3,322.17	3,256.06	50	42	98.0	35,637	5.9	1997年4月1日	22.6年
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.7	580,190	875,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	21,101	8.6	2003年1月31日	16.8年
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	605,120	811,000	1,243.80	1,243.80	57	0	100.0	19,905	5.1	2003年3月1日	16.7年
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.6	621,709	597,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	15,292	9.3	1990年6月29日	29.4年
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	627,377	759,000	2,076.68	2,076.68	28	22	100.0	17,303	7.0	1991年6月20日	28.4年
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	452,409	570,000	1,685.73	1,560.33	33	1	92.6	17,914	4.7	1991年6月24日	28.4年
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.4	328,939	305,000	1,045.28	1,045.28	16	7	100.0	7,212	10.4	1993年3月12日	26.7年
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	340,315	340,000	1,218.56	1,096.52	20	7	90.0	9,818	6.7	1988年3月15日	31.6年
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	275,403	319,000	963.00	820.50	34	3	85.2	8,069	8.7	1989年2月22日	30.7年
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	296,738	330,000	838.95	812.90	26	6	96.9	10,184	6.8	1990年2月6日	29.8年
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	228,231	247,000	1,104.84	954.18	22	10	86.4	5,568	4.8	1989年9月24日	30.1年
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	238,162	247,000	479.52	479.52	24	1	100.0	6,906	7.3	1991年10月11日	28.1年
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	173,358	249,000	860.55	860.55	15	7	100.0	6,119	3.4	1994年3月10日	25.7年
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	94,229	108,000	695.81	531.44	12	3	76.4	2,587	3.3	1991年4月3日	28.6年
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.1	882,102	966,000	890.22	870.09	40	6	97.7	21,629	5.3	2005年11月18日	14.0年
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	482,554	484,000	527.88	509.34	26	0	96.5	10,758	7.0	2005年7月22日	14.3年
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	467,074	456,000	1,786.58	1,694.51	21	8	94.8	13,833	7.8	1992年6月4日	27.4年
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	497,489	553,000	1,629.07	1,549.11	27	9	95.1	15,974	7.1	1991年3月15日	28.6年
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	0.4	397,733	386,000	1,805.76	1,805.76	27	32	100.0	10,969	6.9	1997年2月12日	22.7年
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.4	352,746	348,000	1,605.12	1,538.24	24	31	95.8	9,434	6.9	1997年2月12日	22.7年
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.9	769,017	798,000	808.65	787.37	37	2	97.4	16,208	8.3	2006年3月13日	13.6年
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	714,227	822,000	831.74	831.74	36	2	100.0	20,067	7.8	2006年9月7日	13.2年
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	299,346	455,000	570.53	570.53	19	0	100.0	10,364	6.7	2006年7月7日	13.3年
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	452,815	466,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11,098	11.6	2003年3月27日	16.6年
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.5	432,435	484,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12,686	7.1	2004年1月26日	15.8年
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	431,980	574,000	702.54	702.54	27	5	100.0	13,633	6.9	2003年3月15日	16.6年
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.8	1,422,406	1,660,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,287	8.7	2006年2月6日	13.7年
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.7	676,205	700,000	849.08	849.08	50	0	100.0	18,552	10.4	1992年9月24日	27.1年
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	346,880	346,000	853.98	853.98	23	0	100.0	9,843	7.6	1994年3月23日	25.6年
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	253,061	269,000	278.36	278.36	17	0	100.0	7,017	13.8	1991年10月24日	28.0年
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.9	785,232	871,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	21,937	10.0	1990年8月31日	29.2年
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	309,343	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	7,618	11.7	1989年10月2日	30.1年
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	317,434	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,401	6.8	1991年7月17日	28.3年
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	986,472	950,000	961.88	961.88	59	0	100.0	23,025	13.0	1992年4月13日	27.6年
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	560,756	558,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	14,946	7.2	1989年6月15日	30.4年
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	260,722	185,000	445.16	445.16	27	0	100.0	8,093	18.4	1991年7月19日	28.3年
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.7	666,628	605,000	759.00	759.00	46	0	100.0	16,359	11.7	1988年9月12日	31.2年
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.4	273,441	336,000	602.39	602.39	25	1	100.0	6,153	4.4	2004年1月9日	15.8年
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	6.0	3,293,999	6,940,000	20,137.85	19,975.14	294	146	99.2	204,831	アルティア様 3.9 オザリア様 5.0 集会所様 3.5 保育所様 3.5	2007年7月20日	12.3年



# ポ-トフォリオ一覽(2019年10月31日現在)②

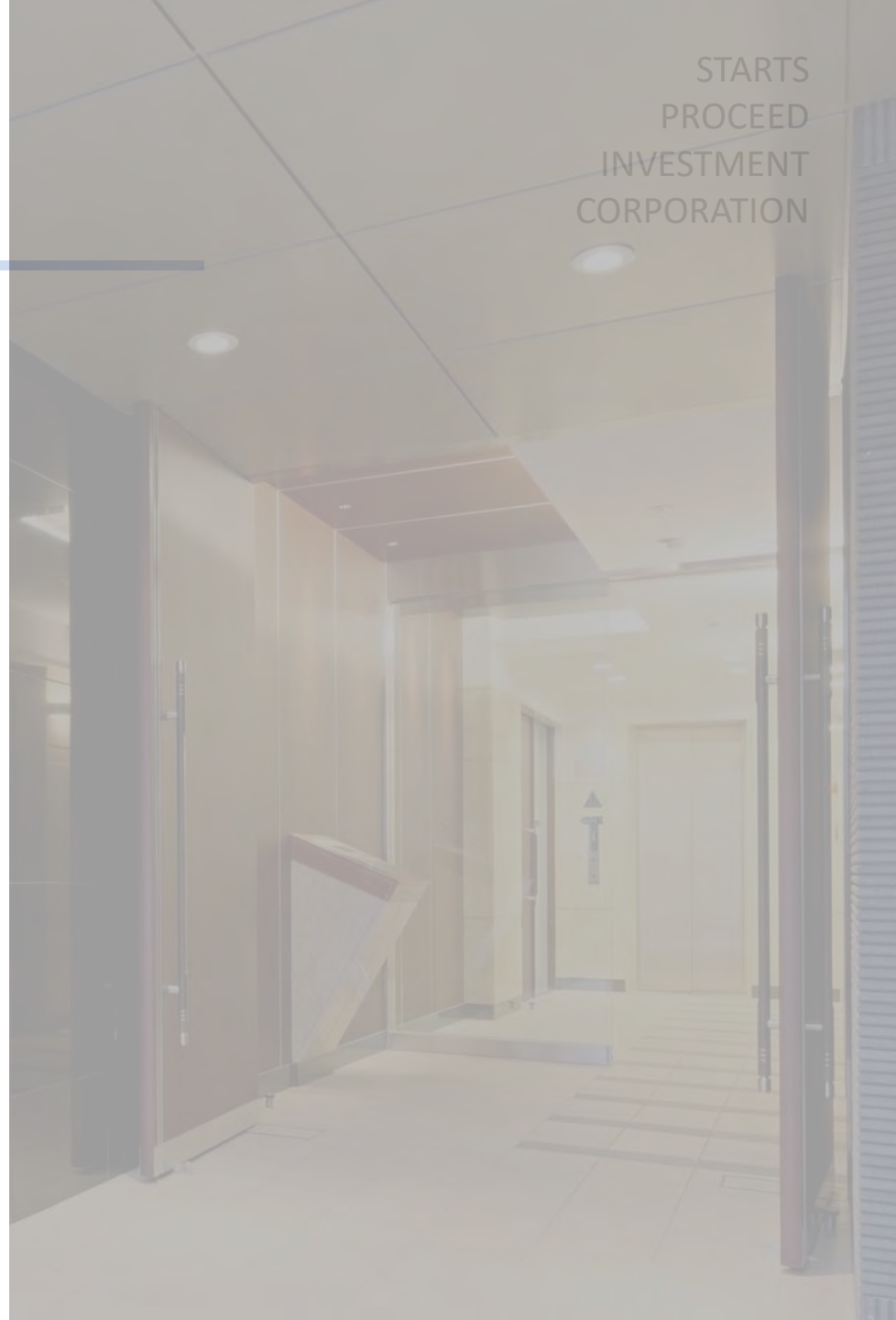
物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第28期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	405,982	573,000	764.48	764.48	26	0	100.0	12,989	6.4	2007年2月17日	12.7年
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	177,935	181,000	518.31	518.31	20	2	100.0	4,039	6.6	1991年6月21日	28.4年
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	1.3	1,224,634	1,330,000	3,061.94	3,007.11	54	35	98.2	31,522	10.7 11.8	1989年4月1日	30.6年
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	290,617	282,000	483.43	483.43	29	0	100.0	6,689	10.6	1991年11月26日	27.9年
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	328,947	333,000	449.96	449.96	28	0	100.0	8,397	11.7	1988年12月8日	30.9年
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.6	528,970	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	14,287	9.3	1988年12月16日	30.9年
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	0.8	678,017	719,000	1,279.93	1,247.64	44	5	97.5	16,252	4.5	2007年2月13日	12.7年
C-49	プロシード祐ノール	千葉県	689,000	0.8	627,506	622,000	1,391.55	1,364.32	47	0	98.0	15,710	5.7	2007年2月13日	12.7年
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	277,858	372,000	659.68	659.68	24	3	100.0	8,447	5.2	2007年9月4日	12.2年
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	497,276	598,000	996.44	971.69	40	0	97.5	15,880	5.7	2006年7月19日	13.3年
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.0	963,438	839,000	1,630.24	1,426.46	104	1	87.5	22,276	5.5	1989年2月10日	30.7年
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.6	571,132	612,000	1,246.48	1,007.28	77	0	80.8	11,911	19.1	1988年5月12日	31.5年
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	366,194	386,000	855.00	718.20	50	4	84.0	8,653	7.2	1991年3月12日	28.7年
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	232,921	223,000	741.24	741.24	29	7	100.0	6,784	12.9	1991年4月5日	28.6年
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.1	806,898	1,140,000	2,134.07	2,072.53	35	13	97.1	26,637	4.2	2008年9月18日	11.1年
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	478,835	669,000	1,149.95	1,037.95	38	6	90.3	16,153	5.4	2009年5月8日	10.5年
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.8	1,407,453	2,240,000	5,117.49	4,974.15	88	30	97.2	60,185	2.6 2.4	2008年3月17日	11.6年
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	411,558	541,000	779.84	779.84	35	2	100.0	13,176	7.7	2007年8月31日	12.2年
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	363,912	393,000	600.62	583.45	35	0	97.1	9,030	14	1991年10月7日	28.1年
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	704,133	947,000	1,635.59	1,553.51	66	17	95.0	24,288	2	1997年2月10日	22.7年
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	530,928	634,000	945.00	903.00	45	1	95.6	15,504	6.8	2003年3月15日	16.6年
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.8	772,565	900,000	2,005.76	1,946.11	25	20	97.0	24,341	14.7	2001年3月30日	18.6年
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.7	1,516,001	1,730,000	1,904.45	1,851.15	37	2	97.2	35,307	7.5	2006年4月7日	13.6年
C-65(※)	プロシードTX流山セントラルパーク(注9)	千葉県	979,700	1.1	948,139	1,180,000	2,976.85	2,784.15	73	0	93.5	31,395	2.9	2014年4月11日	5.6年
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.0	836,481	906,000	1,626.54	1,570.65	59	20	96.6	23,238	6.5	2006年10月7日	13.1年
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.0	955,674	992,000	2,993.52	2,939.15	63	39	98.2	29,162	11.0 8.1	(一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日	(一番館)26.0年 (二番館)34.3年
C-68(※)	プロシード葛西2	東京都	750,000	0.9	850,546	914,000	2,140.59	2,140.59	29	6	100.0	25,021	7.1	2003年9月12日	16.1年
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,603,770	2,560,000	2,553.89	2,467.74	84	7	96.6	53,291	8.3	2003年2月25日	16.7年
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	2.9	2,651,119	2,660,000	2,461.88	2,461.88	66	5	100.0	52,378	4.5	2003年2月25日	16.7年
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.1	940,622	973,000	1,260.58	1,129.87	29	4	89.6	22,409	13.9	2015年9月5日	4.2年
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県	1,080,000	1.2	1,109,894	1,140,000	2,832.74	2,684.82	36	18	94.8	29,572	6.4	2014年5月15日	5.5年
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,951,104	2,000,000	6,873.33	6,752.99	112	121	98.2	60,519	6	1997年3月10日	22.7年
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.1	1,051,885	1,050,000	3,716.05	3,716.05	71	87	100.0	33,196	6	1998年1月9日	21.8年
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	5.0	4,471,758	4,420,000	5,457.56	5,359.25	226	68	98.2	96,897	6.9	2007年4月19日	12.5年
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都	380,000	0.4	262,919	421,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	9,736	6.6	2013年1月14日	6.8年
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.5	2,250,233	2,170,000	2,302.92	2,272.74	64	11	98.7	41,948	6.1	2005年7月1日	14.3年
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.3	1,242,863	1,280,000	4,099.04	3,912.49	59	20	95.4	34,805	3.9	1995年2月10日	24.7年
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	303,692	313,000	1,590.30	1,459.26	24	25	91.8	9,806	5.5	1997年3月2日	22.7年
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	290,541	276,000	788.95	687.44	17	0	87.1	6,590	6.3	1998年2月13日	21.7年
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県	800,000	0.9	843,040	827,000	1,218.00	1,218.00	58	1	100.0	25,818	6.7	2003年3月15日	16.6年
東京都内物件			36,614,300	42.2	35,066,398	42,271,000	74,336.14	73,431.93	1,881	378	98.7	1,034,915			17.7年
東京都を除く首都圏物件			24,325,700	28.1	24,863,302	26,503,000	62,549.29	59,599.17	1,691	568	95.3	692,253			18.9年
首都圏主要都市合計			60,940,000	70.3	59,929,738	68,774,000	136,915.43	133,031.10	3,572	946	97.2	1,727,168			18.2年

# ポ-トフォリオ一覧(2019年10月31日現在)③

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第28期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.5	309,759	455,000	1,101.56	1,078.51	44	6	97.9	12,426	11.3	2006年3月15日	13.6年
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	227,080	241,000	620.22	473.26	10	8	76.3	3,753	10.5	2006年3月27日	13.6年
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	0.9	647,498	959,000	1,958.44	1,784.49	77	11	91.1	24,020	7.1	2007年2月28日	12.7年
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	253,830	384,000	922.40	922.40	30	4	100.0	10,230	7.3	2007年3月20日	12.6年
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.5	398,476	511,000	1,312.29	1,180.26	46	10	89.9	12,954	3.2	2007年3月12日	12.6年
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.2	954,528	1,370,000	2,733.58	2,667.34	94	18	97.6	33,403	6.0	2008年2月18日	11.7年
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	466,960	650,000	1,204.65	1,145.97	48	15	95.1	16,293	6.2	2008年3月13日	11.6年
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.3	206,664	293,000	752.04	752.04	27	8	100.0	9,137	6.7	2008年2月29日	11.7年
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	2.2	1,902,157	2,580,000	4,146.18	3,504.38	106	8	84.5	51,536	11.0	2007年11月29日	11.9年
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.0	876,851	1,180,000	1,775.89	1,666.77	56	3	93.9	24,501	13.9	2007年11月30日	11.9年
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.9	784,851	995,000	1,590.64	1,466.37	61	6	92.2	22,437	8.6	2007年12月21日	11.9年
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	159,502	185,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,156	14.8	2007年2月28日	12.7年
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.4	2,054,917	2,290,000	4,218.01	4,007.14	72	31	95.0	50,955	6.2	2007年8月22日	12.2年
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.5	2,164,271	2,240,000	5,335.93	4,879.52	72	45	91.4	52,727	6.2	2005年8月19日	14.2年
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.5	2,250,562	2,300,000	4,134.70	4,013.18	126	21	97.1	54,436	8.1	2008年1月11日	11.8年
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,110,818	1,080,000	2,170.80	1,903.24	81	24	87.7	23,726	14.4	2007年5月28日	12.4年
G-28	プロシード西長堀	大阪府	942,000	1.1	976,877	934,000	1,506.18	1,332.39	52	5	88.5	18,927	8.1	2008年2月15日	11.7年
G-29	プロシード京橋	大阪府	2,040,000	2.4	2,110,879	2,040,000	3,274.56	2,946.92	120	30	90.0	38,069	13.0	2008年1月16日	11.8年
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.9	1,730,311	1,750,000	3,086.99	2,886.35	117	18	93.5	41,317	9.2	2008年2月8日	11.7年
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	565,494	550,000	1,126.40	1,016.34	40	5	90.2	11,299	6.2	2007年2月28日	12.7年
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	1.0	853,200	885,000	1,851.30	1,823.25	66	10	98.5	21,682	7.6	2016年3月7日	3.7年
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.8	740,935	775,000	1,913.28	1,694.52	63	32	88.6	19,185	8.4	2006年3月20日	13.6年
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県	1,560,000	1.8	1,627,844	1,690,000	3,409.93	3,115.93	108	16	91.4	44,645	4.8	2017年2月21日	2.7年
G-35	プロシード金山3	愛知県	770,000	0.9	847,680	824,000	1,799.52	1,691.43	60	15	94.0	4,663	6.4	2018年8月9日	1.2年
政令指定都市合計			24,165,100	27.9	24,221,956	27,161,000	52,428.21	48,434.72	1,577	349	92.4	607,477			11.1年
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	308,984	486,000	1,223.83	1,223.83	36	7	100.0	14,054	4.0	2007年1月7日	12.8年
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.5	349,448	530,000	1,381.34	1,259.09	36	25	91.1	14,808	3.6	2008年3月11日	11.6年
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	0.9	777,629	825,000	2,659.71	2,265.29	34	35	85.2	19,470	3.8	2008年3月3日	11.7年
地方主要都市合計			1,576,200	1.8	1,436,063	1,841,000	5,264.88	4,748.21	106	67	90.2	48,332			11.9年
総合計			86,681,300	100.0	85,587,757	97,776,000	194,808.52	186,214.03	5,255	1,362	95.7	2,382,977	3.0		16.1年

- (注1)「物件番号」は、「C」(=首都圏主要都市)、「G」(=政令指定都市)、「R」(=地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。
- (注2)「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の割合を指し、小数第2位以下を四捨五入しています。
- (注3)「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4)「期末稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。固定賃料の物件に関しては、100%と記載しています。
- (注5)「竣工年月日」には、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。
- (注6)(C-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。
- (注7)(C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。
- (注8)(C-58)プロシード篠崎タワーの土地に対する権利は期間70年の定期借地権及び転定期借地権です。また(C-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。
- (注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。
- (注10)(C-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているため、PML及び竣工年月日を各棟毎に記載しています。
- (注11)免震構造物件は、物件番号に(※)を記載しています。

## 運用会社の概要

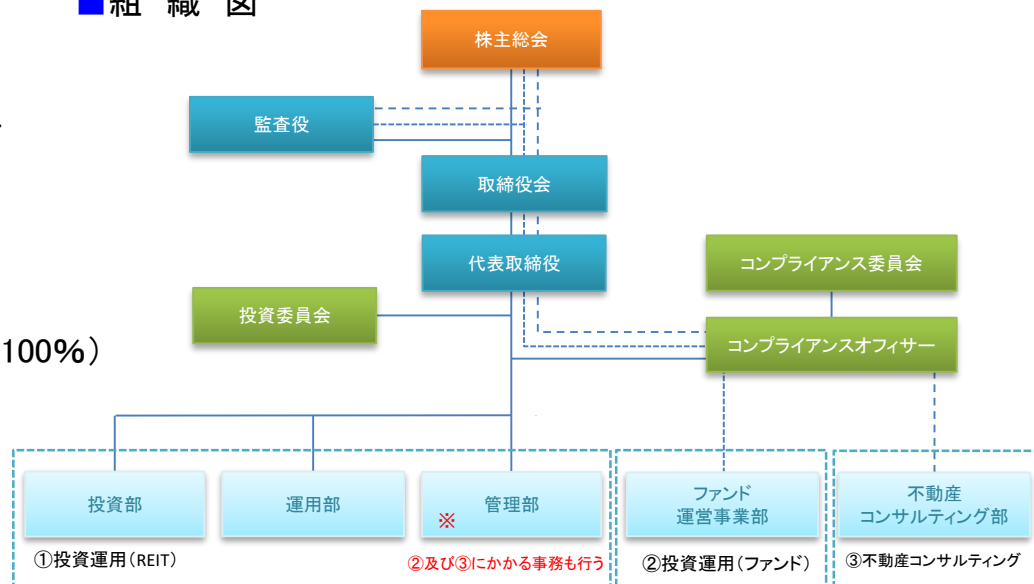


- 設 立 2001年10月31日
- 沿 革
  - 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(4)第80325号)
  - 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
  - 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
  - 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
  - 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
  - スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥアセットマネジメント株式会社に  
商号変更
  - 2016年 2月 1日 投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
  - 2018年 2月 7日 金融商品取引業の種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

## ■ 概 要

代表取締役 平出 和也  
 本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号  
 事業内容 投資運用業、投資助言・代理業  
 不動産コンサルティング業  
 資本金 1億5,000万円  
 株 主 スタートゥコーポレーション株式会社(100%)

## ■ 組 織 図







本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、スタートプロシード投資法人(以下、「本投資法人」と言います。)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにスタートアセットマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います。)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料の掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。

本資料において、特段の記載のないものは2019年10月31日現在の情報です。